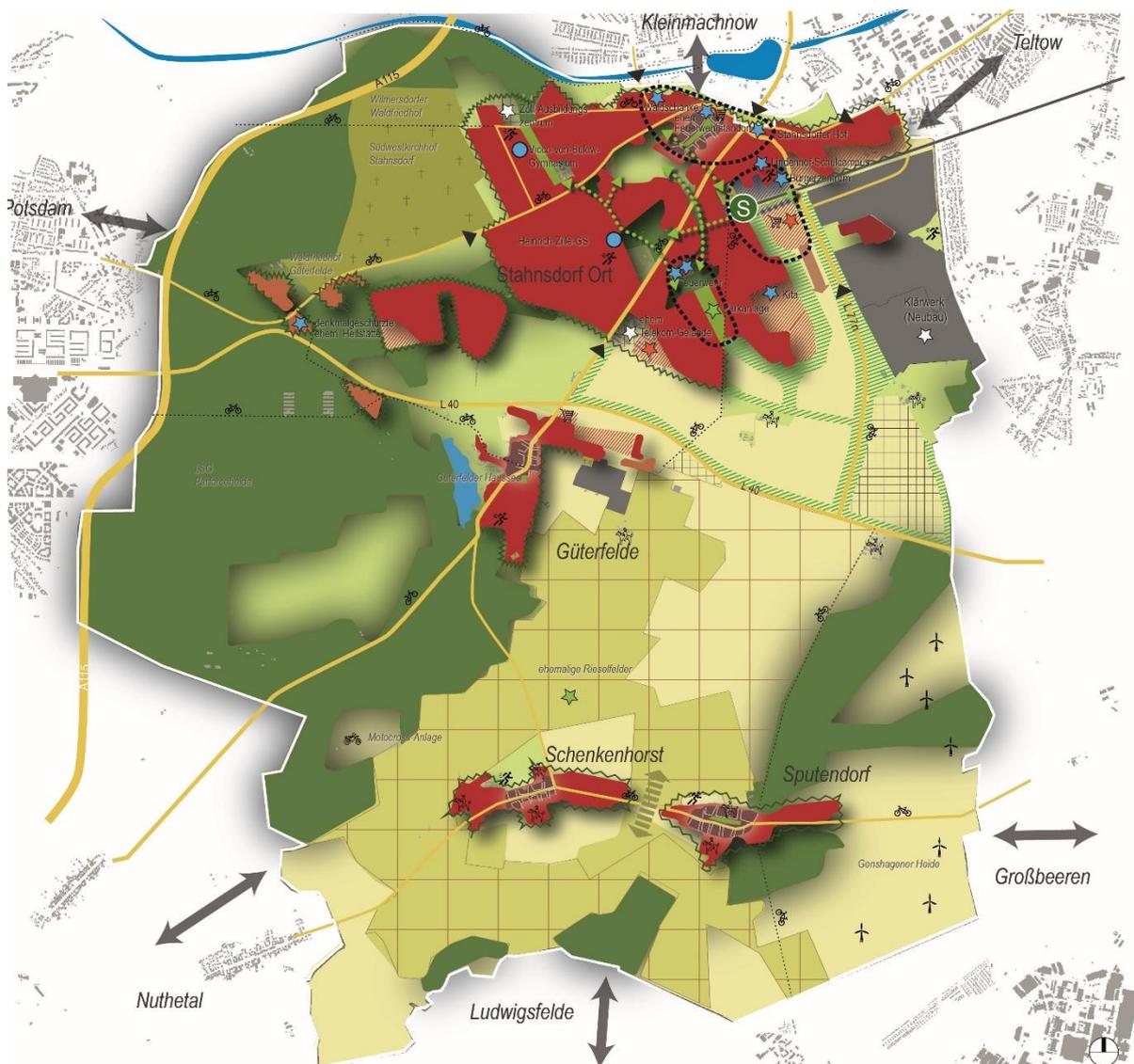




„Stahnsdorf 2035!“

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Stahnsdorf

Endbericht



„Stahnsdorf 2035!“

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Stahnsdorf

im Auftrag der
Gemeinde Stahnsdorf
Der Bürgermeister
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf

betreut durch
Frau Lorenz

Bearbeitung

GRUPPE PLANWERK
Uhlandstraße 97
10715 Berlin
Tel. 030 – 88916390
Fax 030 – 88916391
mail@gruppeplanwerk.de

Projektleitung
Siegfried Reibetanz
Annette Hartfiel

Mitarbeit
Ronja Krämer
Antonia Freudenberger

*Demografische Untersuchung und
wohnungswirtschaftlicher
Fachbeitrag:*

TIMOUROU
Karl-Liebnecht-Straße 141
04275 Leipzig
Tel. 0341 92610550
Info@timourou.de

Projektleitung
Tobias Jacobs

Mitarbeit
Katharina Schmidt

April 2022

INHALT

1	Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	9
1.1	Einführung	9
1.2	Aktuelle Kernthemen und Herausforderungen der künftigen Gemeindeentwicklung ..	10
1.3	Planerische Rahmenbedingungen	11
1.3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ...	11
1.3.2	Regionalplan Havelland-Fläming	11
1.3.3	Leitbild „Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf“	12
1.4	Lage und Funktion der Gemeinde im regionalen Kontext	12
2	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	14
2.1	Bevölkerungsentwicklung	14
2.2	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2035	18
2.2.1	Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Brandenburg	18
2.2.2	Haushaltsprognose	20
2.2.3	Fazit Bevölkerungsentwicklung	22
3	Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe in den Handlungsfeldern	23
3.1	Siedlungsstruktur und Wohnen	23
3.1.1	Siedlungshistorischer Entwicklungshintergrund	23
3.1.2	Konstituierende Siedlungsstrukturen Gesamtgemeinde	25
3.1.3	Siedlungstypologien und spezifische Charakteristika der Ortsteile	25
3.1.4	Wohnraumangebot und Bautätigkeit	28
3.1.5	Vertiefung - Handlungsfelder Wohnungsmarkt	33
3.1.6	Vertiefung - Nachverdichtungspotenziale	39
3.1.7	SWOT- Analyse Siedlungsstruktur und Wohnen	42
3.1.8	Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Siedlungsstruktur und Wohnen	43
3.2	Wirtschaft und Einzelhandel	46
3.2.1	Wirtschaftsstruktur und Branchenkompetenzfelder	46
3.2.2	Arbeitsmarkt	47
3.2.3	Gewerbegebiete	49
3.2.4	Netzwerkarbeit	51
3.2.5	Einzelhandel	52
3.2.6	SWOT-Analyse Wirtschaft und Einzelhandel	56
3.2.7	Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Wirtschaft und Einzelhandel	57
3.3	Bildung und soziale Infrastruktur	59
3.3.1	Kitas, Hort und Schulen	59

3.3.2	Weitere soziale, bildungsbezogene Einrichtungen, Daseinsvorsorge.....	63
3.3.3	Gesundheitsinfrastruktur.....	64
3.3.4	Öffentliche Verwaltung.....	65
3.3.5	Familiengerechte Kommune.....	65
3.3.6	SWOT-Analyse Bildung und soziale Infrastruktur.....	66
3.3.7	Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Bildung und soziale Infrastruktur.....	66
3.4	Verkehrsinfrastruktur.....	69
3.4.1	Fuß- und Radwegeinfrastruktur.....	69
3.4.2	ÖPNV.....	70
3.4.3	SPNV.....	73
3.4.4	Straßennetz.....	74
3.4.5	Wasserstraßen und Wasserwege.....	75
3.4.6	SWOT-Analyse Verkehrsinfrastruktur.....	77
3.4.7	Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Verkehrsinfrastruktur.....	77
3.5	Kultur, Sport, Freizeit und Naherholung.....	81
3.5.1	Kulturelle Angebote.....	81
3.5.2	Sportinfrastruktur.....	81
3.5.3	Freizeit und Naherholung.....	84
3.5.4	SWOT-Analyse Kultur, Sport, Freizeit und Naherholung.....	86
3.5.5	Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Kultur, Naherholung, Sport und Freizeit.....	87
3.6	Energie, Stadttechnik und Umwelt.....	89
3.6.1	Energie und Stadttechnik.....	89
3.6.2	Klimaschutz und Umweltpolitik.....	90
3.6.3	Schadstoffbelastung und Altlastensituation.....	93
3.6.4	SWOT-Analyse Energie, Gemeindetechnik und Umwelt.....	94
3.6.5	Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Energie, Stadttechnik und Umwelt.....	94
3.7	Freiräume und Landschaft.....	96
3.7.1	Landschaft.....	96
3.7.2	Innerörtliche Frei- und Grünflächen.....	99
3.7.3	SWOT-Analyse Freiräume und Landschaft.....	101
3.7.4	Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Freiräume und Landschaft.....	102
3.8	Kommunikation, Beteiligung und Engagement.....	105
3.8.1	Öffentlichkeitsarbeit.....	105
3.8.2	Bürgerbeteiligung.....	105
3.8.3	Kommunales Marketing.....	106
3.8.4	Zivilgesellschaftliches Engagement und Vereinsarbeit.....	106

3.8.5	SWOT-Analyse Kommunikation, Beteiligung und Engagement.....	108
3.8.6	Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Kommunikation, Engagement und Bürgerbeteiligung	108
3.9	Netzwerke und interkommunale Kooperationen.....	110
3.10	Zusammenfassende SWOT - Analyse	112
4	Leitbild und Entwicklungsziele Stahnsdorf.....	113
4.1	Strategischer Leitsatz.....	114
4.2	Leitbildthesen und Leitbildaussagen (übergeordnete Entwicklungsziele)	114
5	Handlungsstrategie und -schwerpunkte	122
5.1	Räumliches Entwicklungsmodell	122
5.2	Räumliche Handlungsschwerpunkte	126
5.3	Zentrale Vorhaben.....	126
5.3.1	Zentrum um den künftigen S-Bahnhof	128
5.3.2	S-Bahnhof – Entwicklung nachhaltiger Mobilitäts-Hub.....	133
5.3.3	Aufwertung und Stärkung historischer Ortskern Stahnsdorf	135
5.3.4	Qualifizierung und Ausbau der freiräumlichen Infrastruktur	140
5.3.5	Qualitätvoller Ausbau der sozialen Infrastruktur.....	145
5.3.6	Zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung.....	150
5.4	Wesentliche Entwicklungsthemen in den kleineren Ortsteilen	154
6	INSEK-Beteiligungsverfahren	157
6.1	Prozesssteuerung	157
6.2	Beteiligungsverfahren.....	157
6.2.1	Expertengespräch.....	158
6.2.2	Öffentlichkeitsbeteiligung	158
6.2.3	Politik im Gespräch	160
6.2.4	TÖB-Beteiligung.....	160
6.3	Fortführung des INSEK-Prozesses	161
	Quellen.....	162
	Anlagen.....	164

1 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

1.1 Einführung

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 13.06.2019 die Erarbeitung eines integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes beschlossen. Damit plant die Gemeinde, die im süd-westlichen Einzugsbereich der Metropolregion Berlin liegt, die Überprüfung und Bewertung der bisherigen Entwicklung sowie die Erarbeitung und Abstimmung von Grundsätzen, Zielen und Maßnahmen für eine strategische und nachhaltige Ausrichtung der Gemeindeentwicklung unter Berücksichtigung bereits vorliegender kommunaler Konzepte und Planungen (z.B. „Perspektive 2030 – Ein Leitbild für Stahnsdorf“). Anlass hierfür ist das stetige Wachstum der Gemeinde, der zunehmende Entwicklungsdruck aus den Verdichtungsräumen Potsdam und Berlin sowie die mögliche Anbindung Stahnsdorfs an das S-Bahn-Netz. Diese Rahmenbedingungen bergen Chancen, aber auch Risiken, die im Rahmen der Bearbeitung des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (INSEK) untersucht und hinsichtlich entwicklungspolitischer Tragfähigkeiten im Rahmen eines Planungsdiskurses mit Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit abgewogen werden müssen. Gegenstand des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes ist die Entwicklung der Gemeinde und ihrer Ortsteile als Ganzes unter Berücksichtigung ihrer strukturellen Eigenarten / Identitäten und Qualitäten sowie aktueller Herausforderungen (u.a. Klimawandel, Daseinsvorsorge, Teilhabe, Barrierefreiheit, Digitalisierung).

Das INSEK ist ein langfristiger und ganzheitlicher Konzept- und Strategieplan für das künftige kommunale Handeln mit dem Zeithorizont 2035. Es behandelt alle Themen, die für eine nachhaltige Entwicklung bis zum Jahr 2035 von Bedeutung sind, wie Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, Wohnen, Wirtschaft, soziale und technische Infrastruktur, Verkehr und Mobilität, Freiraumentwicklung, Kultur und Freizeit oder bürgerschaftliches Engagement.

Das INSEK fasst vorhandene Konzepte, Planungen und Maßnahmen zu einem integrierten Konzept zusammen, untersucht Entwicklungsszenarien, zeigt zukunftsorientierte Zielsetzungen und Handlungsstrategien auf und benennt Projekte und Maßnahmen, die für eine positive Gemeindeentwicklung von großer Relevanz sind. Themen, wie sozialer Zusammenhalt, Gleichberechtigung und Chancengleichheit, Integration, Klimaschutz und Gesundheit spielen dabei als Querschnittsthemen eine wichtige Rolle.

Zudem wurde im Rahmen des INSEK ein wohnungswirtschaftlicher Fachbeitrag erarbeitet und in den INSEK-Bericht integriert. Er trifft grundsätzliche Aussagen zu Handlungsfeldern und Zielen der Wohnungsmarktentwicklung in Stahnsdorf auf Grundlage der Ergebnisse der erarbeiteten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2035.

Das INSEK wird durch die Gemeindevertretung beschlossen und ist damit eine wesentliche Handlungsgrundlage für künftige kommunalpolitische Entscheidungen.

Zudem bildet ein aktuelles INSEK eine wesentliche Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln von Bund, Land und EU.

Im Rahmen der Bearbeitung seit 2020 wurden verschiedene für die Gemeindeentwicklung bedeutende Akteure (z.B. Verwaltung, Politik, Wirtschaft, Kultur oder Soziales) einbezogen.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie 2020/21 konnte die Beteiligung der Öffentlichkeit nicht im Rahmen von Präsenzveranstaltungen erfolgen, sondern wurde mittels Online-Beteiligung durchgeführt.

1.2 Aktuelle Kernthemen und Herausforderungen der künftigen Gemeindeentwicklung

Zu den zentralen Kernthemen der Gemeindeentwicklung mit Handlungsbedarf und Entwicklungspotenzialen zählen:

Bevölkerungswachstum und Wohnungsnachfrage

Aufgrund der Nachbarschaft zu Berlin und Potsdam kann die Gemeinde bereits seit Jahren von der dynamischen Entwicklung in der Metropolregion Berlin-Brandenburg profitieren. Mit der starken Wohnungsnachfrage in Berlin, der dort stetig abnehmenden Flächenverfügbarkeit und den damit einhergehenden steigenden Immobilien- und Mietpreisen in Berlin ist davon auszugehen, dass der Nachfragedruck nach Wohnraum bzw. Grundstücken in der Gemeinde anhalten wird. Gleichzeitig gibt es auch in der Gemeinde selbst eine steigende zielgruppenspezifische Wohnungsnachfrage, z. B. nach altersgerechtem oder preiswertem Wohnraum. Daraus resultieren vielfältige Bedarfe und Handlungserfordernisse in den Bereichen soziale Infrastruktur, Wohnen und Mobilität. Weiterführend ist dafür zu sorgen, die freiräumlichen und landschaftlichen Qualitäten trotz des weiteren Siedlungsdruckes zu erhalten sowie eine klimaorientierte Gemeindeentwicklung voranzutreiben. Hier bedarf es einer strategischen Steuerung.

Demografischer Wandel

Auch die Gemeinde Stahnsdorf wird trotz Zuzug von v.a. jungen Familien in den nächsten Jahren mit den Herausforderungen einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen konfrontiert sein. Die im Rahmen des INSEK erstellte Bevölkerungsschätzung geht von einer Zunahme des Anteils der über-65-Jährigen zwischen 2019 und 2035 um fast 82 % aus. Aus dieser Entwicklung ergeben sich vielfältige Bedarfe, insbesondere in den Bereichen soziale Infrastruktur (Gesundheitsversorgung, Pflegeinfrastruktur), Wohnen und Mobilität. Gleichzeitig sind auch Angebote für jüngere Altersgruppen im Sinne einer zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung nicht zu vernachlässigen und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

S-Bahn-Verlängerung als Impuls für die Gemeindeentwicklung

Die Herstellung einer schienengebundenen Erreichbarkeit ist im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung eine zentrale Zielsetzung der Gemeindeentwicklung. Die Planungen für die S-Bahn-Verlängerung von Teltow-Stadt nach Stahnsdorf sind daher von übergeordneter Bedeutung. Hiermit sind wichtige Impulswirkungen für die Gemeindeentwicklung zu erwarten, sowohl in Bezug auf die künftige Wohn- als auch die künftige Gewerbeflächenentwicklung. Insbesondere in Bezug auf das potenzielle Bahnhofsumfeld im Bereich der Sputendorfer Straße sind klare Zeichen für städtebauliche Entwicklungsabsichten zu setzen, um die Voraussetzungen für die Verlängerung der S-Bahn zu schaffen. Hiermit verbindet sich außerdem die Chance, das künftige Bahnhofsumfeld als „Mobilitätsdrehscheibe“ einerseits und als Infrastrukturstandort mit wichtigen bisher fehlenden Funktionen (Nahversorgung, soziale Infrastruktur usw.) andererseits zu entwickeln. Zudem bieten vorhandene Flächenpotenziale entlang der L77n die Möglichkeit, nachfrageorientierten Wohnraum sowie attraktive und verkehrlich optimal angebundene Gewerbeflächen zu schaffen.

Wirtschaftliches Entwicklungspotenzial

Die günstige Lagebeziehung und Verkehrsanbindungen (auch im Zusammenhang mit der angestrebten S-Bahn-Verlängerung) sowie die vorhandenen Flächenpotenziale (v.a. im Bereich der L77n) sind wichtige Voraussetzungen zur Stärkung der Gemeinde als attraktiver Wirtschaftsstandort. Dieses Potenzial gilt es zu nutzen.

Gesellschaftliche Veränderungsprozesse

Die zunehmende Flexibilisierung und Digitalisierung der Lebens- und Arbeitswelt bedingt Veränderungen im Verhältnis von Wohnen und Arbeiten. Dies sollte als Chance für die Gemeindeentwicklung genutzt werden. Stahnsdorf hat für die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Erholen hervorragende Voraussetzungen mit grünen Wohnlagen, mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen. Dabei hat die Covid-19-Pandemie deutlich gemacht, dass die Digitalisierung (v.a. im Bereich Verwaltung, Bildung, Wirtschaft) als kommunale Zukunftsaufgabe in Verbindung mit dem Ausbau der digitalen Infrastruktur angegangen werden sollte.

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR bindet die Hauptstadtregion in nationale und internationale Verflechtungen ein, ermöglicht Wachstum, ordnet räumlich die Daseinsvorsorge, orientiert die Infrastrukturentwicklung auf räumliche Schwerpunkte, schützt Freiräume und natürliche Ressourcen und regt nachfolgende Akteursebenen zur Gestaltung von Handlungsräumen an. Er stellt als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der Länder Berlin und Brandenburg die raumordnerischen Grundsätze dar und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Für die Gemeinde Stahnsdorf trifft der LEP HR folgende Festlegungen bzw. Aussagen:

- Stahnsdorf Ort sowie der nördliche Bereich des Ortsteils Güterfelde (Kienwerder) sind als Gestaltungsraum Siedlung ausgewiesen, somit liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung von Wohnungssiedlungsflächen (Z 5.6 Absatz 1).
- Neue Wohnsiedlungsflächen in den Ortsteilen Güterfelde (mit Ausnahme von Kienwerder), Sputendorf und Schenkenhorst können nur im Rahmen der Eigenentwicklung geplant werden (Ziel Z 5.5). Die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Stahnsdorf außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegt bei 2,1 ha.
- Der Ortsteil Stahnsdorf ist ein Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z 2.12 Abs.2) mit zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Errichtung oder Erweiterung von großflächigem Einzelhandel.¹
- Die Flächen der Parforceheide gehören zum Freiraumverbund. Dieser ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. (Z 6.2)
- Stahnsdorf liegt im Mittelbereich der Stadt Teltow (Mittelzentrum) (Z 3.6)

1.3.2 Regionalplan Havelland-Fläming

Regionalpläne sind Raumordnungspläne, die umfassende und überörtliche Ziele bzw. Grundsätze für Regionen festlegen. Nach LEP HR soll sich die Regionalplanung mit den grundfunktionalen Schwerpunkten, den gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten, der Windenergienutzung, den oberflächennahen Rohstoffen und dem vorbeugenden Hochwasserschutz befassen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde aufgrund einer Klage am 05.07.2018 für unwirksam erklärt.

¹ Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, 10/2020

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Am 29.10.2020 wurde das Planungskonzept Windenergie, Stand August 2020, verabschiedet. Ziel ist es, geeignete Standorte für Windenergieanlagen festzulegen und somit auch den Bau von Windenergieanlagen außerhalb der ausgewiesenen Flächen zu unterbinden.²

1.3.3 Leitbild „Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf“

Zwischen 2016 und 2017 hat die Gemeinde Stahnsdorf im Rahmen eines umfangreichen Beteiligungsprozesses das gemeindliche **Leitbild „Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf“** entwickelt und verabschiedet.

Für die vier Schwerpunktthemen:

- Wohnen, Arbeiten und Umwelt
- Verkehr, Mobilität, technische Infrastruktur, Wirtschaft
- Soziales, Bildung, Familie, Kinder, Jugend, Senioren
- Bürgerschaftliches Engagement, Identität, Kultur, Freizeit

wurden kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungsziele sowie Maßnahmen erarbeitet und abgestimmt. Das Leitbild wird in das vorliegende INSEK integriert und entsprechend veränderter Rahmenbedingungen und im Prozess erarbeiteter Zielsetzungen weiterentwickelt.

1.4 Lage und Funktion der Gemeinde im regionalen Kontext

Die Gemeinde Stahnsdorf mit den vier Ortsteilen Stahnsdorf, Güterfelde, Schenkenhorst, und Sputendorf gehört zum Landkreis Potsdam-Mittelmark. Sie liegt im dichten Siedlungsgefüge zwischen den Städten Berlin und Potsdam und verfügt über enge funktionale und strukturelle Verflechtungen mit den umliegenden Gebietskörperschaften / Kommunen (Berlin, Potsdam, Kleinmachnow, Nuthetal, Ludwigfelde, Teltow).

Die Gemeinde ist mit der Anbindung über die L40n, BAB 115 und B 101 sowie die BAB 10 in der südlichen Umgebung gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die straßengebundene verkehrliche Anbindung erfolgt zudem auch über die Landesstraße L77, die sich vom südlichen Teil Stahnsdorfs in Richtung Norden erstreckt und in Richtung Berlin führt. Über die Landesstraße L77n werden die Gewerbegebiete über die Quermathe an die L40n angeschlossen.

Bisher fehlt jedoch eine leistungsfähige Schienenanbindung, die mit den Planungen für den Anschluss an das Berliner S-Bahn-Netz jedoch bereits in der behördlichen Vorplanung ist (Verlängerung S 25 von Teltow-Stadt). Die Verlängerung der S 25 von Teltow-Stadt nach Stahnsdorf wird als Zielplanung im Rahmen des i2030-Projektes „Mehr Bahn für Berlin und Brandenburg“ ausgewiesen.

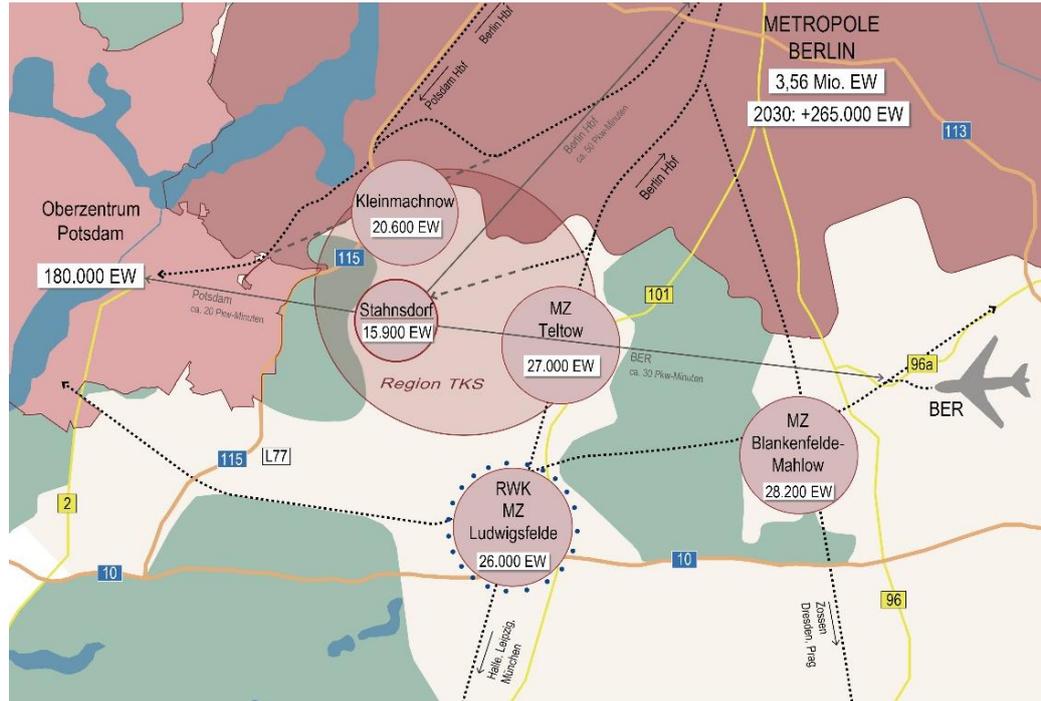
Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über verschiedene Buslinien im Gemeindegebiet. Buslinien verkehren im 20-Minuten-Takt zwischen den Bahnhöfen in Teltow und Potsdam.

Die Gemeinde Stahnsdorf befindet sich zusammen mit der Gemeinde Kleinmachnow im Mittelbereich des Mittelzentrums Teltow, die eine gehobene Funktion der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung übernimmt.

Die drei Kommunen ergänzen sich in ihren spezifischen Ausstattungen und Funktionen und übernehmen in enger Kooperation miteinander jeweils spezifische Teilfunktionen (z. B. Sportanlagen, Bildungseinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen).

² Planungskonzept zur Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Stand August 2020

Abb. 1: Regionale Einbindung Stahnsdorf - zentrale Orte und Einwohner*innen



Darstellung: GRUPPE PLANWERK (Datengrundlage 2020)

2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

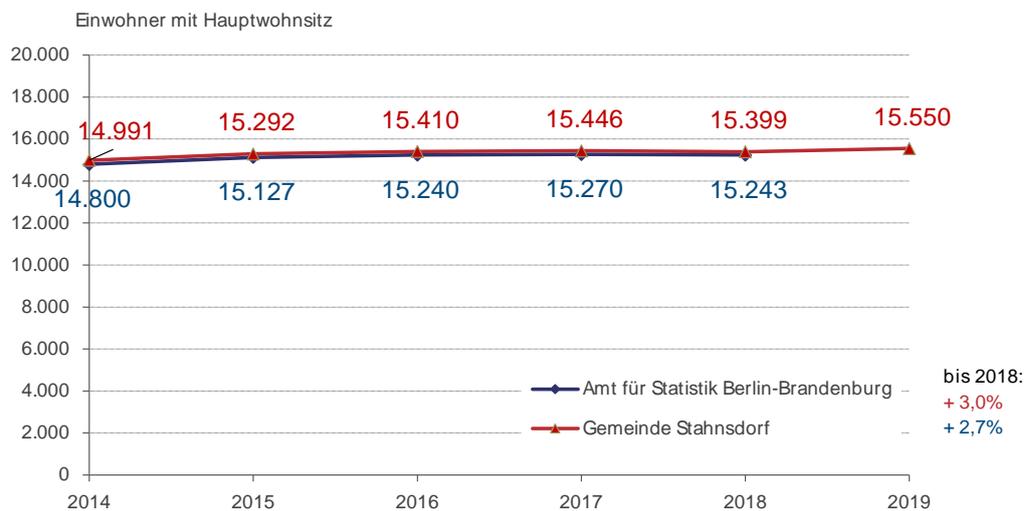
2.1 Bevölkerungsentwicklung

Langsames, aber stetiges Bevölkerungswachstum seit 2011

2018 lag die Einwohnerzahl der Gemeinde Stahnsdorf bei 15.399 Einwohner*innen. Damit ist sie seit 2014 langsam, aber stetig angestiegen - nach Angaben der Gemeinde Stahnsdorf um 3,0 % und nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) um 2,7 % (siehe Abbildung 2). Allerdings nahm die Bevölkerungszahl von 2017 auf 2018 gemäß AfS erstmalig seit 2014 geringfügig ab. Von der Gemeinde Stahnsdorf liegen bereits Daten für 2019 vor, denen zufolge die Zahl der Einwohner*innen auf 15.550 zunahm.

Innerhalb von Stahnsdorf weist der Ortsteil Stahnsdorf-Ort 2018 mit 12.249 Einwohner*innen den größten Anteil auf, während die anderen Ortsteile mit 2.250 Einwohner*innen (Güterfelde), 582 Einwohner*innen (Sputendorf) und 469 Einwohner*innen (Schenkenhorst) deutlich kleiner sind. Von 2014 bis 2019 sind alle Ortsteile gewachsen, wobei die Zunahme in Schenkenhorst mit 0,2 % relativ gering ausfiel.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2018/2019



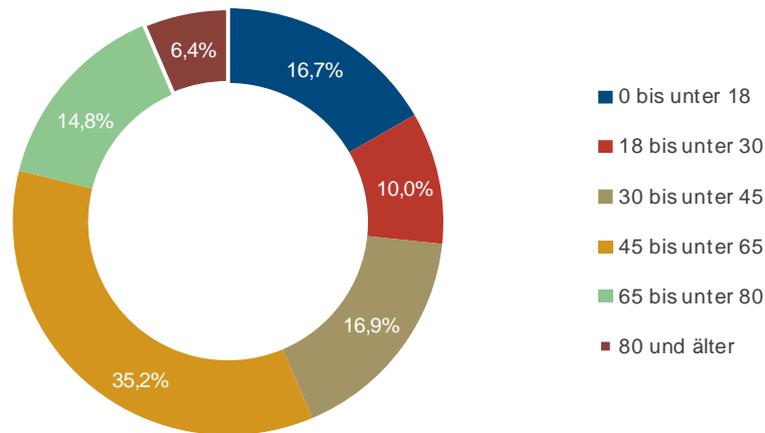
Datengrundlage: Landesamt für Bauen und Verkehr, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gemeinde Stahnsdorf
Berechnung / Darstellung: Timourou

Die Zahl der Ausländer betrug im Jahr 2018 748, was anteilig 5 % der Bevölkerung entspricht. 60 % stammten nicht aus der EU, darunter vor allem Geflüchtete. Von ihnen wiederum sind viele in den Einrichtungen in der Ruhlsdorfer Straße untergebracht, obwohl sie zum Teil bereits über einen bewilligten Antrag auf Asyl verfügen und normalen Wohnraum anmieten dürfen.

Zunehmende Alterung

2018 waren mehr als die Hälfte der Einwohner*innen im Familienalter (30 bis unter 65 Jahre) und 21 % gehörten zu den Senioren. Den größten Altersgruppenanteil mit über einem Drittel stellen die 45- bis unter-65-Jährigen dar (siehe Abb. 3).

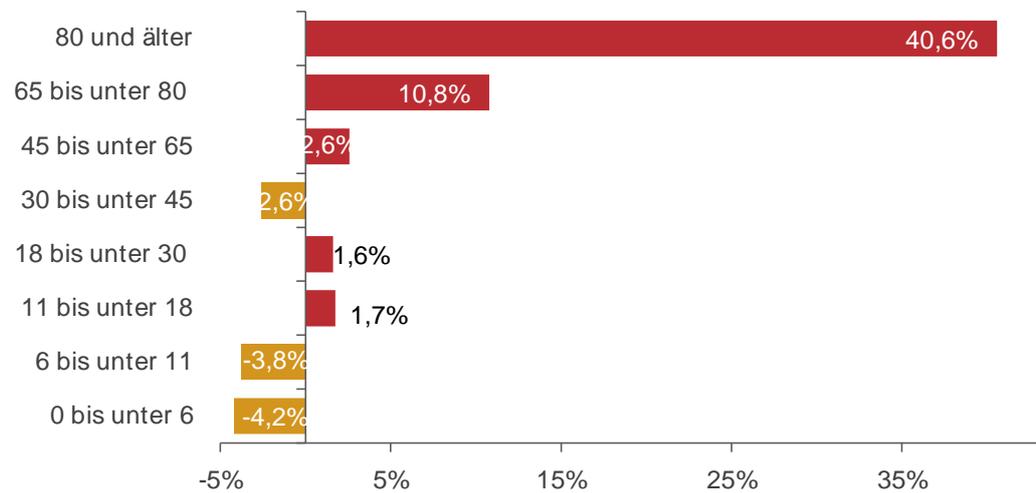
Abb. 3: Bevölkerung nach Altersgruppen 2018



Datengrundlage: Gemeinde Stahnsdorf
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Dabei verändert sich die Altersstruktur der Stahnsdorfer Einwohner*innen sukzessive (siehe Abb. 4). Der Anteil der Altersklasse der 30- bis Unter-45-Jährigen (Familiengründungsalter) nahm seit 2014 um 3 % ab - entsprechend auch die Zahl der Kinder bis unter 6 Jahre (- 4,2 %) und bis unter 11 Jahre (- 3,8 %), die zu diesen Familien gehören. Die Zahl der Jugendlichen (11 bis unter 18 Jahren) und jungen Erwachsenen (18 bis unter 30 Jahren) ist dagegen leicht (+ 2 %) gewachsen. Am stärksten verändert hat sich die Zahl der Senioren, sie nahm seit 2014 um 17 % zu (+ 401 Einwohner*innen). Die Gruppe der Senioren ab 80 Jahren und älter, für die der Pflegebedarf eine zunehmende Rolle spielt, wuchs sogar um 41 %.

Abb. 4: Entwicklung der Altersstruktur 2014 bis 2018

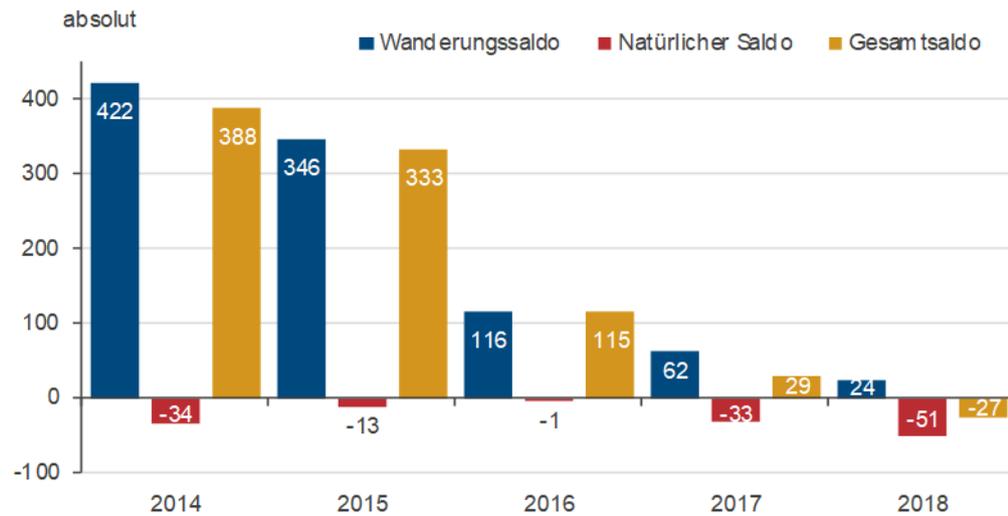


Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

2018 gleicht Wanderungssaldo erstmalig Sterbeüberschuss nicht mehr aus

Die positive Bevölkerungsentwicklung Stahnsdorfs lässt sich mit einem Blick auf den natürlichen Saldo aus Geburten und Sterbefällen sowie den Wanderungssaldo genauer erklären (siehe Abb. 5). Der Zeitraum 2014 bis 2018 ist durchweg von – abnehmenden - Wanderungsgewinnen gekennzeichnet. Diese Wanderungsgewinne glichen die leichten, aber zunehmenden Sterbeüberschüsse aus. 2018 überstieg der natürliche Verlust erstmalig die Gewinne aus der Wanderung. Somit nahm die Bevölkerung 2018 leicht um 27 Einwohner*innen ab.

Abb. 5: Entwicklung von Wanderungssaldo und natürlichem Saldo von 2014 bis 2018

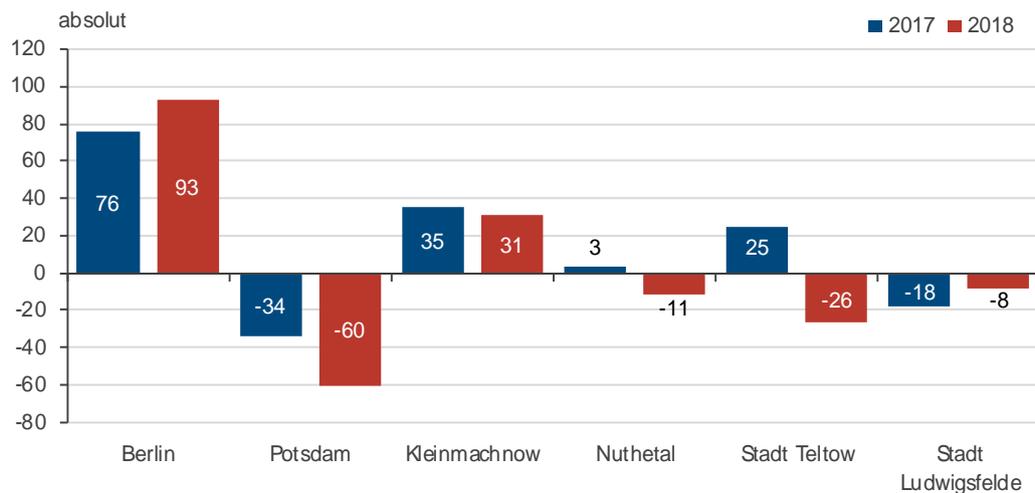


Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Berechnung / Darstellung: Timourou

Die stärksten Einwohnergewinne stammen aus Berlin, die größten Verluste entstanden gegenüber Potsdam

Die Frage, wer von und nach Stahnsdorf zieht, veranschaulicht Abbildung 6 am Beispiel der Wanderungssalden der Jahre 2017 und 2018. Die Stadt-Umland-Wanderung von Stahnsdorf ist geprägt durch den Zuzug aus Berlin, der von 2017 zu 2018 nochmals zunahm. Außerdem gewinnt Stahnsdorf Einwohner*innen aus der Gemeinde Kleinmachnow mit einem 2017 und 2018 gleichgebliebenen Wanderungsgewinn. 2017 verzeichnete Stahnsdorf noch ein Wanderungsplus aus Teltow, 2018 drehte sich das Bild in einen negativen Wanderungssaldo um. Die meisten Einwohner*innen verliert Stahnsdorf an die Stadt Potsdam. Der negative Saldo hat 2018 noch zugenommen. Die Wanderungsgewinne und -verluste mit der Gemeinde Nuthetal und der Stadt Ludwigsfelde fielen vergleichsweise gering aus.

Abb. 6: Wanderungssaldo mit dem Umland 2017 und 2018

Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

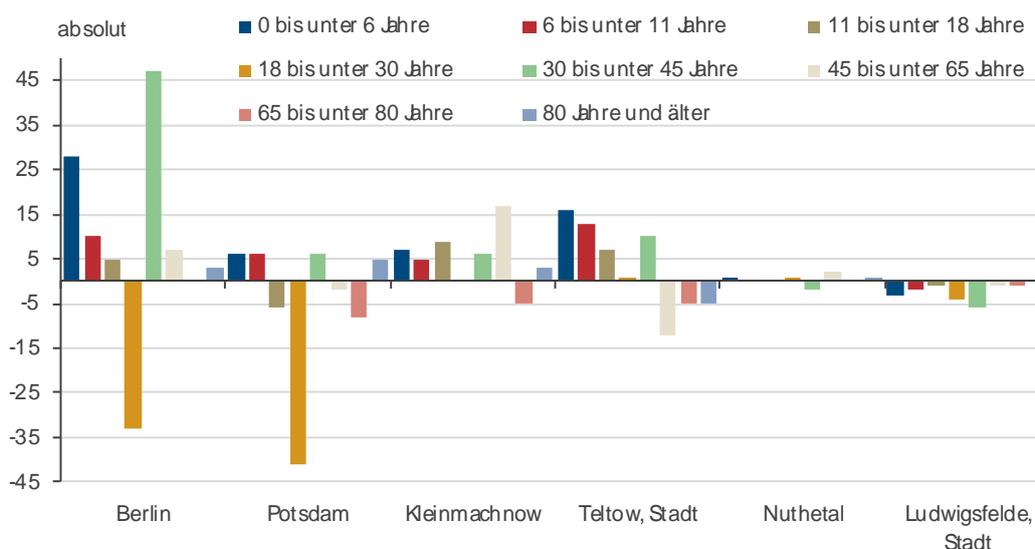
Fortzug von jungen Erwachsenen nach Berlin und Potsdam, Zuzug von Familien

Ein Blick auf die Altersstruktur der Zu- und Fortgezogenen im Jahr 2018 zeigt ein noch detaillierteres Bild der Stahnsdorfer Umlandverflechtungen (siehe Abb. 7). Die Einwohner*innen, die aus Stahnsdorf überwiegend wegziehen, sind junge Erwachsene und Haushaltsgründer (18 bis unter 30 Jahre). Hauptsächlich ziehen sie nach Berlin und Potsdam. Verluste kamen auch in der Altersgruppe der 45- bis Unter-65-Jährigen mit der Stadt Teltow zustande.

Besonders starke Gewinne konnte Stahnsdorf 2018 durch Einwohner*innen zwischen 30 und unter 45 Jahren (mit zugehörigen Kindern) erzielen – aus allen Umlandgemeinden (bis auf Ludwigsfelde), am stärksten und bedeutendsten jedoch aus Berlin (+ 47 Einwohner*innen).

Die Altersgruppe der 65- bis Unter-80-Jährigen weist hauptsächlich einen geringen negativen Wanderungssaldo gegenüber den Nachbarkommunen Potsdam, Kleinmachnow und Teltow auf. Die nächstältere Generation der 80-Jährigen und Älteren zieht mit geringem Saldo aus Potsdam, Berlin und Kleinmachnow zu. Nur an die Stadt Teltow verliert Stahnsdorf einige dieser Einwohner*innen.

Zusammenfassend profitiert Stahnsdorf vom Zuzug der 30- bis Unter-45-Jährigen aus Berlin und kann überwiegend damit seinen negativen natürlichen Saldo ausgleichen.

Abb. 7: Wanderungssaldo nach Altersstruktur 2018

Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

2.2 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2035

2.2.1 Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Brandenburg

Für das Land Brandenburg liegt eine gemeinsame Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) vor. Diese wurde auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte in drei Varianten berechnet. Für die Ämter und amtsfreien Gemeinden wie auch für Stahnsdorf wurde mit dem Bevölkerungsstand 31.12.2016 und dem Gebietsstand 01.01.2018 nur eine mittlere Variante bis zum Jahr 2030 berechnet. Für das INSEK Stahnsdorf wurde von den Bearbeitern diese Vorausberechnung bis zum Jahr 2035 trendverlängert.

In einem ersten Schritt wird diese Prognose als Grundlage herangezogen, um zu verdeutlichen, welche demographischen Entwicklungen zu erwarten sind, wenn sich die Prozesse der vergangenen Jahre fortsetzen würden. In einem zweiten Schritt soll aufgezeigt werden, inwieweit diese Entwicklungen sich zum Beispiel durch eine spezifische Wohnungspolitik verändern lassen. Die Ergebnisse der Prognose stellen also keine zu erfüllende Prophezeiung dar, sondern dienen als Handlungsgrundlage und der Ableitung eigener demografischer Ziele.

Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert, aber bereits 2017 und 2018 Abweichung

Bis zum Jahr 2035 wird entsprechend der Vorausberechnung die Zahl der Einwohner*innen auf 17.478 ansteigen (+11,1%). Bereits 2017 und 2018 fielen für Stahnsdorf die tatsächlich dokumentierten Einwohnerzahlen etwas niedriger als vorausberechnet aus. Die Ursache liegt vor allem darin, dass in der Vorausberechnung von einem gleichmäßig starken Zuzug insbesondere von Familien ausgegangen wurde. Offensichtlich hat aufgrund der geringeren Bautätigkeit (siehe oben) der Zuzug nachgelassen (siehe Abb. 2)

Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung des LBV/ AfS

Für die Bevölkerungsvorausberechnung wurden verschiedene Annahmen für die demografischen Komponenten Geburten, Sterbefälle und Wanderungen gesetzt:

Geburten:

- Geburtenhäufigkeit bleibt konstant (Ø 1,65 Kinder/ Frau)
- regionale Unterschiede bei altersspezifischen Geburtenziffern einbezogen

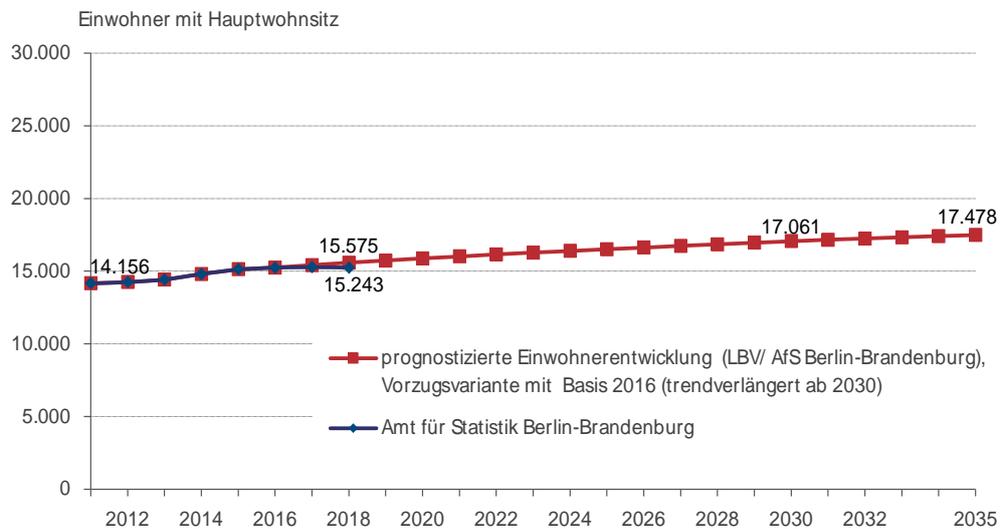
Sterbefälle:

- Anstieg der Lebenserwartung bei Geburt um knapp 2 Jahre (80 bzw. 85 Jahre), Anstieg der Restlebenserwartung
- in allen Raumeinheiten die gleiche Sterblichkeit unterstellt

Wanderung:

- hoher jährlicher Wanderungsgewinn im Ø (14.300 Personen)
- Wanderungsgewinne/Jahr ca. wie Ø 2012 bis 2016 (ohne 2015)
- 1/3 Auslandszuwanderung, 2/3 Deutschland
- jährliche Wanderungsgewinne gegenüber Berlin zunächst etwas höher als 2012 bis 2016 – danach sukzessiver Rückgang
- ca. drei Viertel der Wanderungsgewinne betreffen das Berliner Umland

Abb. 8: Einwohnerentwicklung 2011 bis 2035



Datengrundlage: Landesamt für Bauen und Verkehr, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

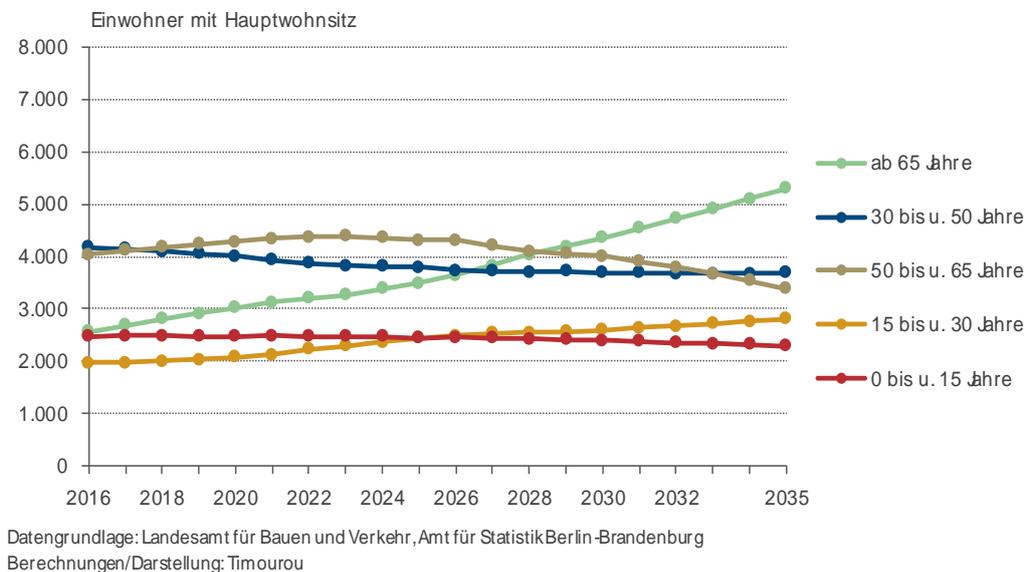
Starker Anstieg der Zahl der Senioren bis 2035

Aufgrund der starken Zuzüge im Rahmen der Siedlungserweiterungen der 1990er Jahre ist mit einem starken Anstieg der Gruppe der Senioren von 2019 bis 2035 zu rechnen, insgesamt um 81,9 % (+2.390).³ Damit verbunden ist auch die Abnahme der Zahl der 50 bis unter 65 Jahre alten Einwohner*innen, die sich durch die demografische Verschiebung der Altersgruppen ergibt. Bis 2035 nimmt auch die Zahl der Einwohner*innen im Familienalter (30 bis unter 50 Jahre) um 9,0 % ab. Dabei bleibt die Zahl der Kinder und Jugendlichen annähernd gleich. Soll auch

³ Die Bevölkerungsvorausberechnung für Stahnsdorf wurde nur für recht grobe Altersgruppen vorgenommen, die im Folgenden betrachtet werden können.

zukünftig die Zahl der Kinder ungefähr auf dem heutigen Niveau liegen, so ist ein Zuzug und Wachstum gemäß der Vorausberechnung erforderlich.

Abb. 9: Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 2016 bis 2035



2.2.2 Haushaltsprognose

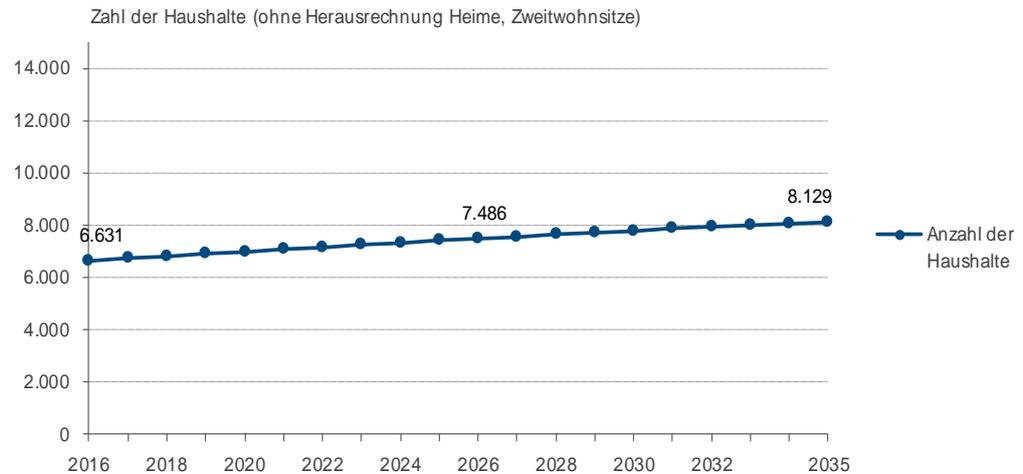
Für wohnungswirtschaftliche Aussagen wird eine Haushaltsprognose benötigt, weil Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind und nicht Einwohner*innen. Die von Timourou erarbeitete Haushaltsprognose basiert auf den Ergebnissen der dargestellten Bevölkerungsvorausberechnung. Zu berücksichtigen ist der auch zukünftig zu erwartende Trend der Haushaltsverkleinerung aufgrund altersstruktureller Effekte (Zunahme von Altersgruppen mit hohem Single-Anteil) und einer fortschreitenden Singularisierung (genereller Trend zum Alleinhaushalt). Zweitgenannter Verhaltenseffekt dürfte in Stahnsdorf geringer ausgeprägt sein als in Großstädten, da diese Entwicklung durch den in der Bevölkerungsvorausschätzung angenommenen Zuzug von Familien abgeschwächt wird.

Die Annahmen zur künftigen Verkleinerung der Haushalte (Personenzahl) wurden auf Basis der bisherigen jährlichen Verkleinerungsrate der Haushaltsgrößen zwischen 2011 und 2016 getroffen sowie auf Grundlage der Angaben der amtlichen Statistik zu längerfristigen Trends (Zunahme der Zahl der Senioren).⁴ Demnach kann geschätzt werden, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße, die im Jahr 2011 noch bei 2,34 Personen pro Haushalt lag, bis 2035 auf 2,15 Personen zurückgehen wird.

Unter diesen Voraussetzungen steigt die Zahl der Haushalte im Zeitraum zwischen 2019 und 2035 um weitere 1.215 Haushalte (17,6 %). Die prozentuale Veränderung der Haushaltzahl liegt demnach deutlich über der Bevölkerungszahl (11,1 %), was auf die Haushaltsverkleinerung zurückzuführen ist (siehe Abb. 11). Damit wird auch deutlich, dass die Zahl der Haushalte in Stahnsdorf zunehmen wird, auch wenn die Bevölkerungszahl gleichbleiben würde.

⁴ jährliche Veränderung der Haushaltsgröße in Städten mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohner*innen, (Zensus 2011/ Mikrozensus bis 2016), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

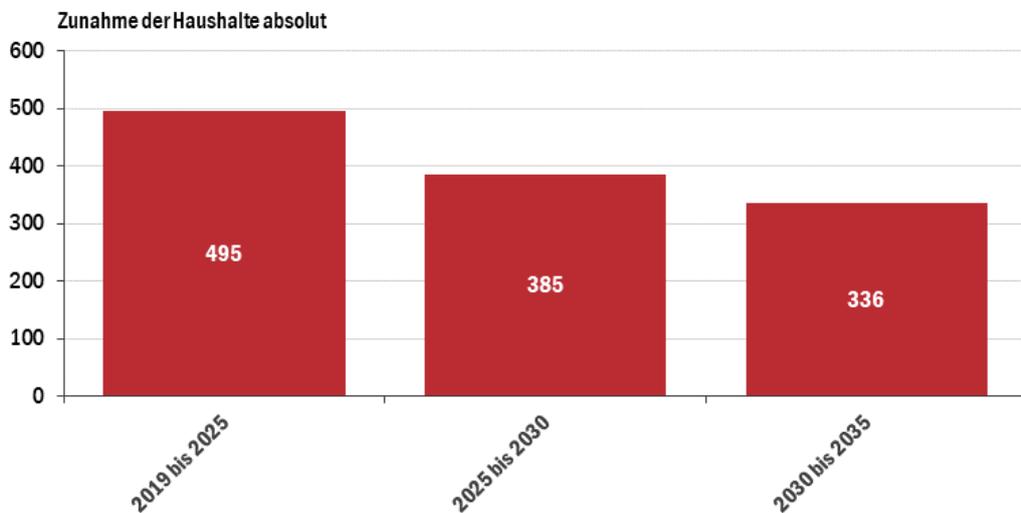
Abb. 10: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2016 bis 2035



Datengrundlage: Landesamt für Bauen und Verkehr, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Die stärkste Zunahme ergibt sich mit 495 zusätzlichen Haushalten kurzfristig zwischen 2019 und 2025. Danach sinkt das Niveau etwas ab auf 265 Haushalte zwischen 2031 bis 2035 (siehe Abb. 11)

Abb. 11: Zunahme der Haushaltszahl in Phasen bis 2035



Datengrundlage: Landesamt für Bauen und Verkehr, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

2.2.3 Fazit Bevölkerungsentwicklung

Aus den vorstehenden Analysen ergibt sich folgendes Fazit:

- Die Einwohnerzahl Stahnsdorfs ist in den vergangenen Jahren stetig leicht angestiegen. Diese Entwicklung wird auch für den zukünftigen Zeitraum bis 2035 angenommen. Dabei wird sich der bereits eingetretene starke Anstieg der Senioren weiter fortsetzen.
- Die tatsächliche Entwicklung in den Jahren 2017 und 2018 verlief jedoch etwas ungünstiger als in Einwohnerprognose des LBV berechnet. Ursache dafür ist das im Vergleich zu 2011 bis 2013 niedrige Bautätigkeitsniveau, wodurch weniger Familien zugezogen sind als prognostiziert. Eine stabile Kinderzahl bis 2035 lässt sich jedoch nur mit der in der prognostizierten Zahl an Zuzügen von Familien erreichen.
- Die Zahl der Haushalte, also die Zahl der Wohnraumnachfrager, steigt aufgrund eines Haushaltsverkleinerungsprozesses stärker als die der Einwohner*innen. Im Zeitraum 2019 bis 2035 ergibt sich so eine zusätzliche Zahl von ca. 1.215 Haushalten, für die neuer Wohnraum geschaffen werden muss.
- Stahnsdorf ist eng mit seinem Umland verflochten, insbesondere Berlin und Potsdam. Dies hat sich in den vergangenen Jahren verstärkt. Größte Relevanz haben die Einwohnergewinne aus Berlin (überwiegend 30 bis unter 45-Jährige) und die Verluste an Potsdam (18 bis unter 30-Jährige).

3 Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe in den Handlungsfeldern

Die Beschreibung der Handlungsbedarfe und Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Stahnsdorf erfolgt mit Hilfe von neun sektoralen Handlungsfeldern (in Orientierung an Arbeitshilfe INSEK 11/2012):

- Siedlungsstruktur und Wohnen
- Wirtschaft und Einzelhandel
- Bildung und soziale Infrastruktur
- Verkehrsinfrastruktur
- Kultur, Sport, Freizeit und Naherholung
- Energie, Stadttechnik und Umwelt
- Freiräume und Landschaft
- Kommunikation, Beteiligung und Engagement
- Netzwerke und interkommunale Kooperationen

Zur Darstellung der einzelnen Handlungsfelder werden die verwendeten konzeptionellen und statistischen Grundlagen benannt, die Ausgangslage sowie die Handlungsbedarfe und Entwicklungspotenziale zusammenfassend erläutert und vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des jeweiligen Handlungsfeldes aufgelistet. Die den INSEK – zentralen Vorhaben zugeordneten Einzelmaßnahmen werden ebenfalls benannt und den jeweiligen Handlungsfeldern zugeordnet.

3.1 Siedlungsstruktur und Wohnen

- Aktuelle Konzepte mit Relevanz für das Handlungsfeld
- Flächennutzungsplan (Stand 09/2012) mit Änderungen
 - Gestaltungssatzung für den Ortsteil Sputendorf, 2019
 - diverse Bebauungspläne
 - Gestaltungssatzung für den Ortsteil Schenkenhorst, 2010

3.1.1 Siedlungshistorischer Entwicklungshintergrund

Die Siedlungsgeschichte von **Stahnsdorf** geht bis in die Jungsteinzeit / Bronzezeit zurück. 1264 wurde Stahnsdorf erstmal schriftlich erwähnt. Bis hinein ins 19. Jahrhundert war Stahnsdorf ländlich bzw. durch dörfliche Strukturen geprägt, der alte Dorfkern ist bis heute erhalten geblieben. 1891 erfolgte die Verlängerung der Straßenbahnstrecke von Groß-Lichterfelde (Berlin) über Teltow nach Stahnsdorf. Mit Beginn des 20. Jahrhunderts begannen die Arbeiten am Teltowkanal und wenig später wurde die Straßenbahnstrecke um die Station Machnower Schleuse erweitert.⁵ 1902 erwarb die Berliner Stadtynode rund 200 Hektar Land in Stahnsdorf zur Errichtung eines Zentralfriedhofes für den Südwesten Berlins.

Im Jahre 1906, wurde die modernste Kläranlage Deutschlands auf dem Lindenberg in Stahnsdorf eingeweiht und später vergrößert. In den 1920er Jahren wurde die Anlage jedoch aus Kostengründen wieder abgebaut. Das Abwasser wurde nun ungereinigt auf die sogenannten Rieselfelder geleitet, die bis heute das Landschaftsbild im Süden der Gemeinde prägen. 1931 wurde schließlich wieder ein Klärwerk im Südosten von Stahnsdorf in Betrieb genommen – damals das modernste Klärwerk Europas.⁶ Es steht heute unter Denkmalschutz.

Wie viele andere Orte und Dörfer im Verflechtungsraum von Berlin wuchs auch Stahnsdorf zu Beginn des 20. Jahrhunderts rasch. In den 1920er und 1930er Jahren wurden rund 250 Hektar vormals landwirtschaftlich genutzte Flächen durch Terraingesellschaften parzelliert. Es entstanden verschiedene kleinteilige Wohnsiedlungen (z.B. Kolonie Stahnsdorf-West,

⁵ Internetauftritt der Gemeinde Stahnsdorf, www.stahnsdorf-geschichte.de

⁶ Internetauftritt der Gemeinde Stahnsdorf, www.stahnsdorf-geschichte.de/artikel-2-technikgeschichte/

Blumensiedlung, Musikerviertel). Stahnsdorf war somit nicht länger ein kleines Angerdorf, sondern entwickelte sich zu einem weitläufigen Siedlungsgebiet, v. a. mit Einfamilienhäusern und großzügigen, grünen Grundstücken.

Vor dem Zweiten Weltkrieg (1931) hatte Stahnsdorf 2.149 Einwohner*innen.

Während der Zeit des Nationalsozialismus` wurden drei Kasernenanlagen gebaut: die „Bartsch-von-Sigsfeld-Kaserne“ in der Annastraße, die "Schlieffen-Kaserne" an der jetzigen Heinrich-Zille-Straße und die "Ludendorff-Kaserne" am heutigen Güterfelder Damm. Es folgte der Bau mehrerer Wohnanlagen für Offiziere. Noch während des Zweiten Weltkrieges wurde eine Mehrfamilienhaus-Siedlung („Boschsiedlung“) von der Dreilinden Maschinenbau GmbH (Tochterunternehmen von Robert-Bosch-GmbH) mit 400 Wohnungen gebaut.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der unterbrochene Straßenbahnbetrieb wieder aufgenommen. Mit der Teilung Deutschlands wurden im Zuge der Grenzsicherungsmaßnahmen die gewachsenen Verkehrsverbindungen nach Berlin (West) unterbrochen.

Ab den 1970er Jahren wurden in der Gemeinde verstärkt Eigenheime gebaut, in der „Forstsiedlung“ an der Alten Potsdamer Landstraße und „Am Walde“ entstanden bis 1990 in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser. 1990 lebten rd. 5.800 Einwohner*innen in Stahnsdorf. Nach der Wende wuchs die Gemeinde auf Grund steigender Nachfrage durch Nachverdichtung in den bestehenden Siedlungsbereichen, Nachnutzung ehemaliger Kasernenstandorte sowie durch die Ausweisung und Entwicklung weiterer Wohnbauflächen (z.B. „Schwarzer Pfuhl“, Blumen- und Vogelsiedlung) weiter.

2002 wurde Stahnsdorf zur amtsfreien Gemeinde mit den Ortsteilen Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf erklärt.⁷

Das ehemalige Dorf **Güterfelde**, nordöstlich von Stahnsdorf, hat sich aus einem ursprünglichen Angerdorf entwickelt. Besonders prägend sind das denkmalgeschützte Schloss in der Ortsmitte, das im 19. Jahrhundert von David Gilly, einem Schüler Schinkels entworfen wurde, sowie die angegliederte Parkanlage. Heute befinden sich im Schloss zahlreiche Wohnungen, nachdem es zuvor als Altenheim und davor als Heilstätte genutzt wurde.

Im Lauf der Jahre sind in Güterfelde zahlreiche Siedlungsgebiete dazugekommen - darunter überwiegend kleinteilige Siedlungsstrukturen wie Ein- und Zweifamilienhäuser, einige Mehrfamilienhäuser und kleinteilige Gewerbeflächen.

In den 1920er und 1930er entstand aufgrund der guten Anbindung nach Stahnsdorf und Berlin sowie Potsdam der Ortsteil Kienwerder.

Neben der Siedlungsentwicklung spielte vor allem der Ankauf von Rieselfeldflächen durch die Stadt Berlin zum Ende des 19. Jahrhunderts für die freiräumliche Entwicklung im Umfeld von Güterfelde bis heute eine wichtige Rolle. Auch die Ländereien in **Schenkenhorst** wurden im selben Zeitraum von der Stadt Berlin zu Berieselungszwecken erworben. Schenkenhorst selbst ist ein Straßendorf, das erst nach der politischen Wende 1990 eine Verdichtung bzw. Erweiterung mit Einfamilienhäusern erfahren hat.

Sputendorf ist hingegen ein typisches mittelmärkisches Angerdorf, das ebenso wie Schenkenhorst, erstmals Mitte des 14. Jahrhunderts erwähnt wurde. Die hier befindliche mittelalterliche Dorfkirche steht ebenso wie die Dorfkirchen in den anderen drei Ortsteilen unter Denkmalschutz. Seit dem 19. Jahrhundert haben sich im Dorfkern Vierseithöfe ausgebildet. Seit 1990 wurde die Ortslage um Einfamilien- aber auch in jüngster Zeit durch Mehrfamilienhäuser an den Ortseingängen erweitert.

⁷ Internetauftritt der Gemeinde Stahnsdorf, www.stahnsdorf-geschichte.de

3.1.2 Konstituierende Siedlungsstrukturen Gesamtgemeinde

Die Gemeinde Stahnsdorf gliedert sich seit der Gemeindegebietsreform 2002/03 in vier Ortsteile mit unterschiedlicher Prägung: Stahnsdorf-Ort, Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf. Sie schließt somit in sich ehemals vier selbstständige Dörfer zusammen, wobei Güterfelde und v. a. Schenkenhorst (Straßendorf) und Sputendorf (Angerdorf) ihre dörfliche Prägung beibehalten haben. Stahnsdorf-Ort ist v. a. durch durchgrünte Siedlungsstrukturen mit zumeist kleinteiliger, gewachsener Wohnbebauung (v. a. Einfamilienhäuser) aus unterschiedlichen Jahrzehnten charakterisiert. Nur teilträumlich gibt es verdichteten, mehrgeschossigen Wohnungsbau, ebenfalls aus unterschiedlichen Entstehungsphasen (siehe Plankarte 1).

Die übergeordneten Straßenverbindungen, v. a. die Landesstraßen L77, die L40n und die L77n, stellen wichtige strukturbestimmende Verkehrsachsen dar, die jedoch aufgrund ihrer Lage und Ausprägung keine starken siedlungsräumlichen Zäsuren ausbilden, sondern vielmehr die künftige Siedlungsentwicklung determinieren. Dies gilt insbesondere für die neu hergestellte Landesstraße L 77n, an der sich östlich ein gewerblich geprägtes Gebiet anschließt und westlich mögliche Flächenpotenziale für eine weitere städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit dem geplanten / angestrebten S-Bahnhof bestehen.

Ein prägendes Element der Gemeinde ist aber vor allem der umgebende Landschaftsraum, wobei dieser bis in die Siedlungsgebiete hineinwirkt bzw. -reicht. So gibt es v. a. in den älteren Siedlungsbereichen großzügige Grundstücke mit z. T. Altbaum- / Waldbaumbestand sowie vereinzelt innerörtliche Waldflächen (z.B. Annawald) und mit den Upstallwiesen sowie den naturnahen Bereichen der Teltowkanalau und des Bäketales qualitätsvolle, innerörtliche Freiraumstrukturen mit hohem Identifikations- und Naherholungswert. Die Parforceheide als eine der größeren zusammenhängenden Waldgebiete in der Metropolregion ist ebenfalls strukturprägend für die Gemeinde Stahnsdorf. Sie schließt u. a. die westlich von Stahnsdorf befindlichen Waldfriedhöfe sowie den Haussee am Siedlungsrand des Ortsteils Güterfelde ein. Der Landschaftsraum um und zwischen Güterfelde, Sputendorf und Schenkenhorst ist hingegen durch landwirtschaftlich genutzte Offenlandschaften und die landschaftsbildprägenden weitflächigen, ehemaligen Rieselfelder bestimmt.

3.1.3 Siedlungstypologien und spezifische Charakteristika der Ortsteile

Stahnsdorf-Ort

Der Dorfkern von Stahnsdorf mit seinen kleinteiligen dörflich geprägten und gemischten Bebauungsstrukturen, mit denkmalgeschütztem Anger und Dorfkirche ist bis heute als identitätsstiftender Siedlungsbereich erhalten geblieben. Um ihn hat sich entlang der Wilhelm-Külz-Straße, Lindenstraße, Potsdamer Allee und Wannseestraße ein heterogener Siedlungsbereich mit gemischten, z. T. dichteren Bau- und Nutzungsstrukturen aus unterschiedlichen Entstehungszeiten ausgebildet. Hier gibt es zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, die für die Nahversorgung von Stahnsdorf von Bedeutung sind.

Strukturbestimmend sind in ihrer Gesamtheit die ausgedehnten, locker bebauten und gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausgebiete, die v. a. in den Bereichen, die in den 1920er und 1930er Jahren entstanden sind, durch großzügige, grüne Gartengrundstücke mit Baumbestand geprägt sind. Diese tragen zusammen mit den innerörtlichen Grünzügen zum grünen Siedlungscharakter des Ortes bei. Diese locker bebauten Bereiche sind aufgrund des Wachstumsdruckes bzw. steigender Nachfrage zunehmend von Nachverdichtung betroffen (z. B. Bauen in zweiter Reihe).

Daneben gibt es auch teilträumlich Siedlungsbereiche mit höheren Dichten und mehrgeschossigen Bauten bzw. Wohnungsbauten. Dazu zählen v.a. die ehemaligen Kasernengelände aus den 1930er Jahren (v. a. am Güterfelder Damm, an der Potsdamer Allee) sowie die sogenannte Boschsiedlung (Werkssiedlung) mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnbauten (Zeilen / Hofbebauung) aus den 1930er /1940er Jahren.

Insbesondere nach der politischen Wende, in den 1990er Jahren, sind Siedlungsbereiche mit höheren Dichten entstanden. Dazu zählen sowohl kompakte Einfamilien- und Reihenhausbaugebiete sowie Geschosswohnungsbauten und Stadtvillen (v. a. Vogelsiedlung, zwischen Fasanenstraße und Drosselweg).

Im östlichen Teil der Gemeinde, entlang der Ruhlsdorfer Straße, befindet sich ein größerer zusammenhängender Bereich mit gewerblicher Nutzung, der durch heterogene Bebauungsstrukturen (großflächiger Einzelhandel, Neubauernsiedlung) geprägt ist – ohne städtebauliche Konsistenz. Hier befindet sich seit 1931 auch das Klärwerk Stahnsdorf der Berliner Wasserbetriebe.

Ortsteil Güterfelde

Güterfelde ist ein dörflicher Ortsteil mit Dorfanger und dem Güterfelder Schloss einschließlich der verbliebenen Freiflächen des Schlossparkes als prägende und identitätsstiftende Elemente. Die historische Ortslage verzweigt sich in verschiedene Siedlungseinheiten mit zumeist straßenbegleitender, kleinteiliger Hof- und Einfamilienhausbebauung mit Bezug zum umliegenden Landschaftsraum. Besonders prägend für den Ortsteil ist außerdem der Güterfelder Haussee, an der westlichen Siedlungsgrenze. Das Kiesabbau-Areal östlich des Dorfkerns ist der einzig gewerblich geprägte Bereich im direkten Umfeld der Ortslage.

Neben der eigentlichen historischen Ortslage befinden sich in Güterfelde verschiedene Siedlungsbereiche in nicht integrierten Lagen bzw. ohne räumlichen Zusammenhang (Splittersiedlungen).

Dazu zählt das nördlich der L 40n gelegene Siedlungsgebiet Kienwerder, welches in Waldstrukturen eingebettet und durch kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit z. T. großen Gartengrundstücken geprägt ist, sowie kleinere Siedlungseinheiten westlich des Waldfriedhofs an der Potsdamer Allee. Dabei ist v. a. das denkmalgeschützte, isoliert gelegene, ehemalige Klinikgelände zwischen Friedenstraße und L40n ortsbildprägend.

Zudem gibt es im Bereich Priesterweg eine kleine Splittersiedlung von eher gewerblicher Prägung sowie zwei einzelne größere, gewerblich genutzte Flächen im Wald.

Ortsteil Schenkenhorst

Auch Schenkenhorst ist ein dörflich geprägter Ortsteil, der jedoch im Gegensatz zu Stahnsdorf, Sputendorf und Güterfelde kein Angerdorf ist, sondern ein Straßendorf darstellt, welches sich entlang der Sputendorfer Landstraße / Dorfstraße / Nudower Straße sowie der Potsdamer Landstraße bandartig entwickelt hat. Dabei wurde die gewachsene Hofbebauung in den letzten Jahrzehnten durch Einfamilienhausbebauung ergänzt bzw. weitere Flächen für kleinteilige Wohnbebauung entwickelt (Florazeile), wenn auch nur in kleinem Umfang. Für die gesamte Ortslage gilt eine Gestaltungssatzung zur Sicherung einer ortstypischen Gestaltung von baulichen Anlagen (v. a. Fassaden und Dachform).

Strukturprägend sind neben der straßenbegleitenden Bebauung mehrere Reiterhöfe bzw. Reitsportanlagen an den Siedlungsrändern im Übergang zum Landschaftsraum.

Ortsteil Sputendorf

Sputendorf liegt unmittelbar östlich der Dorflage von Schenkenhorst, wobei beide Siedlungsbereiche durch eine grüne Fuge (landwirtschaftliche genutzte Flächen) räumlich voneinander getrennt sind. Die Straße der Einheit mit ihrer prägenden Baumallee verbindet beide Ortsteile miteinander.

Sputendorf ist ein Angerdorf mit einem freiräumlich attraktiv gestalteten und identitätsstiftenden Anger mit Dorfkirche und zwei Teichen. Um ihn gruppieren sich größtenteils sanierte Hofanlagen. Auch in Sputendorf findet für den Dorfkern (Bereich um den Anger) eine Gestaltungssatzung Anwendung.

Der westliche Ortsbereich ist durch eine eher heterogene Bebauungsstruktur aus Einfamilienhäusern, Hofstellen, der ehemaligen Schule und mehrgeschossigen Wohnhäusern

geprägt. Aktuell sind am Ortseingang dreigeschossige Stadtviellentypen mit hoher Dichte entstanden (B-Plan Nr. 4), die in ihrer Typologie und Dichte nicht der dörflichen Prägung entsprechen. Im östlichen Ortsbereich ist bereits nach den 1990er Jahren ein kompaktes Einfamilienhausgebiet entstanden. Auch hier gibt es mehrere Reiterhöfe an den Siedlungsändern.

Die Siedlungsflächen mit ihren wesentlichen Eigenschaften werden auf der folgenden Plankarte für das gesamte Gemeindegebiet von Stahnsdorf dargestellt.

Plankarte 1: Siedlungstypologien



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Dorfkerne |  | heterogene, gemischte offene Bebauungsstruktur |
|  | Heterogene Ein- und Zweifamilienhaus-Gebiete (vor 1990) |  | gewerblich geprägte offene Bebauungsstruktur |
|  | Ein- und Zweifamilienhaus-Gebiete; Reihenhäuser nach B-Plan (nach 1990) |  | Kleingärten |
|  | Geschosswohnungsbau (vor 1990) |  | Konversionsflächen |
|  | Geschosswohnungsbau nach B-Plan (nach 1990) | | |

Darstellung: GRUPPE PLANWERK

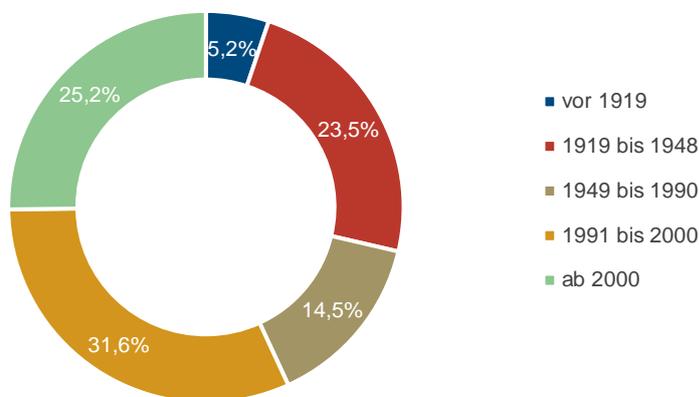
3.1.4 Wohnraumangebot und Bautätigkeit

Zum Gemeindegebiet von Stahnsdorf gehören vier Ortslagen, welche alle über historisch gewachsene Ortsmitten mit Altbau überwiegend in Form von Hoflagen und Gutshöfen verfügen. Besonders dominant ist diese ländlich-historische Prägung in Schenkenhorst und Sputendorf. Geprägt sind alle Gemeindeteile von aufgelockerter Wohnbebauung mit großem Grünanteil. Güterfelde, dessen Kern durch das Schloss geprägt wird, weist zudem die Besonderheit vieler Kleingarten- und Wochenendhaussiedlungen in Waldbereichen auf, die sich mit Einfamilienhäusern vor allem des Bungalowtyps vermischen. Der Ort Stahnsdorf weist als einziger auch stärker verdichtete Siedlungsgebiete auf, die relativ zeitgleich nach der politischen Wende entstanden sind. Sie umfassen neben weitflächigen Ein- und Zweifamilienhausgebieten einen deutlich größeren Anteil an Mischbebauung und Mehrfamilienhausbebauung als die Ortschaften.

Großer Anteil relativ junger Bebauung

In allen Ortsteilen entstanden vor allem nach 1990 in Erweiterung der bisherigen Siedlungsflächen ergänzende Ein- und Zweifamilienhausgebiete (Plankarte 1, Abb. 12). Über die Hälfte aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (56,8 %) wurde in dieser Zeit errichtet, davon wiederum knapp die Hälfte nach dem Jahr 2000.⁸

Abb. 12: Anteil der Wohnungen nach Baualter



Datengrundlage: Gebäude- und Wohnungszählung 2011
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Hoher Ein- und Zweifamilienhausbestand, kleiner Anteil an Geschosswohnungen

Die gewachsenen Strukturen weisen einen insgesamt überdurchschnittlich hohen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern auf, der auch für den gesamten Landkreis Potsdam-Mittelmark typisch ist. Entsprechend hoch ist auch der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum.

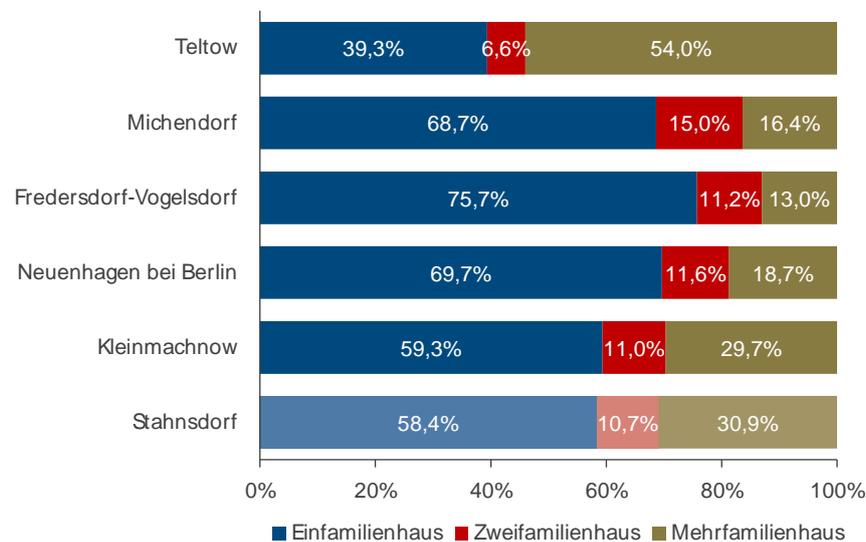
Von den insgesamt 6.656 Wohnungen in Wohngebäuden befanden sich 4.600 Wohnungen Ende des Jahres 2018 in Ein- oder Zweifamilienhäusern (69,1 %) (siehe Abb. 13). Die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist seit 2014 um 4,6 % angestiegen.

⁸ Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Die Mehrfamilienhäuser umfassen nur knapp ein Drittel der Wohnungen (2.056) – davon ist die Wohnungsgesellschaft Stahnsdorf im Eigentum von 713 Wohnungen im gesamten Gemeindegebiet (rd. 35 %) davon 483 Wohnungen (Altbau) und 54 Wohnungen (Neubau) in der Boschsiedlung. Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg seit 2014 an, wenn auch mit 4,3 % etwas weniger als bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im Vergleich mit den im Folgenden dargestellten Brandenburger Gemeinden im Berliner Umland liegt der Stahnsdorfer Anteil an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern deutlich über dem von Teltow (46,0 %), aber unter dem der ländlich geprägten Gemeinden Michendorf, Fredersdorf-Vogelsdorf, Neuenhagen bei Berlin. Er entspricht in etwa dem von Kleinmachnow. Entsprechend höher ist der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu diesen Gemeinden.

Abb. 13: Verteilung der Wohnungen auf Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhaus 2018 in Stahnsdorf im Vergleich mit Umlandgemeinden



Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Sehr niedrige Leerstandsquote

Für Stahnsdorf gibt es keine aktuelle, vollumfängliche Leerstandserfassung, auf deren Daten zurückgegriffen werden kann. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) weist für seine Mitgliedsunternehmen überwiegend im Mehrfamilienhaussegment 2020 für Stahnsdorf eine sehr geringe Leerstandsquote von 1,7 % aus – entsprechend ähnlich dürfte die Situation in sonstigen privaten Mietwohnungsbeständen aussehen.⁹ Die WoGeS verzeichnet sehr geringen, fluktuationsbedingten Leerstand. Die geringe Verfügbarkeit an Mietwohnraum oder Eigentumswohnungen auf einschlägigen Online-Immobilienportalen lässt ebenfalls auf eine angespannte Wohnungsmarktlage schließen.¹⁰ Die angebotenen Wohnungen sind überwiegend neu gebaut. Eine Fluktuationsreserve von wenigstens 2 % – die erforderlich ist für Umzüge innerhalb der Bestände oder für Modernisierungen – ist entsprechend kaum vorhanden.

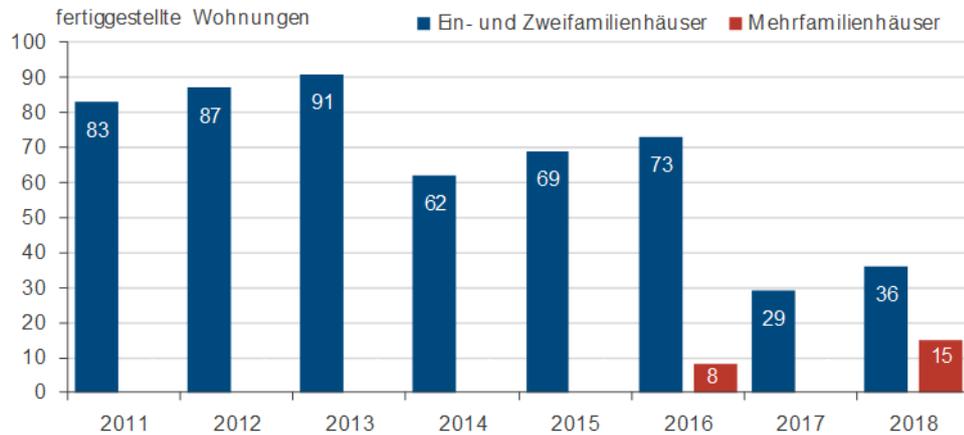
Die Zahl der Baufertigstellungen schwankt in der Regel und ergibt im Zeitverlauf Wellen. Dies war auch in Stahnsdorf der Fall. Seit 2011 lassen sich drei Phasen ausmachen, wobei das Niveau der Bautätigkeit immer weiter abnahm (siehe Abb. 14). Während im Zeitraum 2011 bis 2013 der

⁹ BBU-Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2020

¹⁰ www.immobilienscout24.de, www.homeday.de, www.immonet.de

Mittelwert der Baufertigstellungen noch bei 87 Wohnungen (ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser) lag, ist er im Zeitraum 2016 bis 2018 bereits auf 46 Wohnungen – also fast auf die Hälfte – gesunken. Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern steigt erst seit den letzten drei bis vier Jahren von einem sehr niedrigen Niveau wieder an.

Abb. 14: Baufertigstellung in Stahnsdorf 2011 bis 2018

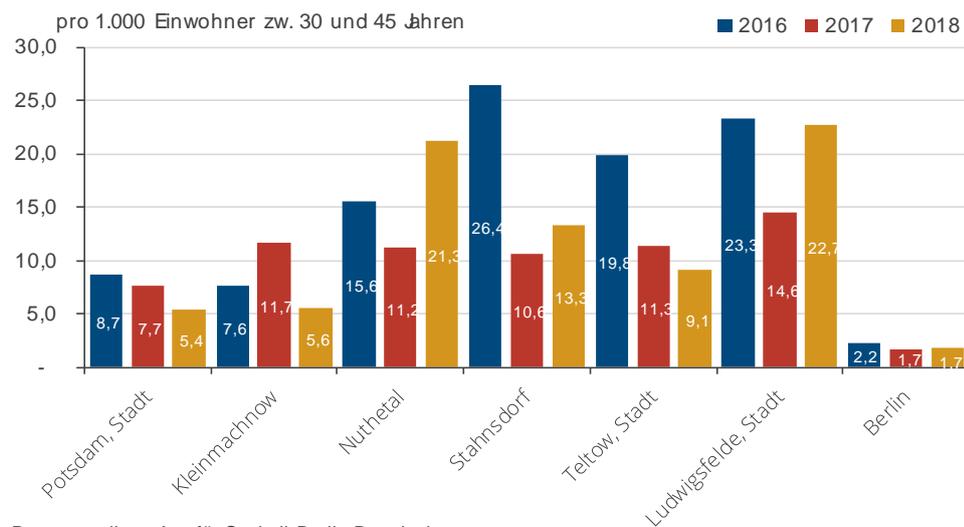


Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
 Berechnung / Darstellung: Timourou

Noch relativ starke Bautätigkeit im Umlandvergleich

Die Neubauquote lag 2018 bei 13,3 Häusern pro 1.000 Einwohner*innen der Altersgruppe 30 bis unter 45 Jahre. Damit ist die Neubautätigkeit im Vergleich zu den meisten umliegenden Städten und Gemeinden auch 2018 noch relativ hoch. Nur in der Stadt Ludwigsfelde und in der Gemeinde Nuthetal wurde relativ gesehen mehr gebaut. 2016 war Stahnsdorf jedoch noch die Gemeinde mit der höchsten Bautätigkeit (siehe Abb. 15).

Abb. 15: Baufertigstellungsquote Ein- und Zweifamilienhaus in Stahnsdorf und Umgebung 2016 bis 2018



Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Grundstücke in der Nähe Berlins teurer als im weiteren Metropolraum

Der Stahnsdorfer Grundstücksmarkt und seine Preise werden vor allem durch seine Nähe zu Berlin und Potsdam und seine guten Verkehrsanbindungen für den motorisierten Individualverkehr beeinflusst. Der starke preisbildende Faktor Wohnlage wird durch hohe Preisunterschiede des direkten Berliner Umlandes (zu dem Stahnsdorf gehört) und des weiteren Metropolraumes deutlich: Während 2018 nur noch 8 % der Grundstücke im Berliner Umland für bis zu 200.000 € verkauft wurden, lag der Anteil im weiteren Metropolraum bei 71 %.¹¹

Anstieg der Boden- und Immobilienpreise

583 von 727 der Grundstücksverkäufe im Jahr 2018 hatten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zum Gegenstand. Innerhalb der letzten 5 Jahre sind die Bodenpreise zunächst im engeren Berliner Umland angestiegen. 2018 bewegten sich die Bodenwerte für Ortslagen in Stahnsdorf zwischen 180 bis 490 €/m². In Stahnsdorf, aber auch in Kleinmachnow wurden diese Werte im Vergleich zum Vorjahr am stärksten (bis zu 130 €/m²) angehoben.

Bei bebauten Grundstücken handelte es sich in fast drei Vierteln der Verkaufsfälle in Potsdam-Mittelmark um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- oder Doppelhäuser. Während der durchschnittliche Kaufpreis 2018 für das engere Berliner Umland bei 487.000 € lag, lag er im weiteren Metropolraum nur bei einem Drittel davon (160.800 €). Der Mittelwert des Kaufpreises pro m² stellte sich ähnlich dar: Im Berliner Umland lag der Preis mit 3.640 €/m² fast drei Mal so hoch wie im weiteren Metropolraum. Er ist seit 2017 um 18,6 % angestiegen.

Die Preise für Eigentumswohnungen sind im Landkreis seit 2014 ebenfalls weiter angestiegen.¹² 2018 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 2.705 €/m². 85 % (324) der verkauften Wohnungen wurden im engeren Berliner Umland verkauft.

Rückgang der Neuvermietungen und Preisanstieg im Bestand und bei Neuvermietung

Ein Mietspiegel, der ortsübliche Vergleichsmieten (Neuverträge und geänderte Bestandsmieten) systematisch erfasst oder eine aktuelle Erfassung der Mietpreise im Bestand (Ist-Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen) liegen für Stahnsdorf nicht vor. Daten für Bestandsmieten können nur von Mitgliedsunternehmen des BBU herangezogen werden, die aber lediglich auf Ebene des Landkreises Potsdam-Mittelmark ausgewertet werden können. Ihnen zufolge lag zum Jahresende 2017 nur gut ein Drittel der durchschnittlichen Nettokaltmieten über 5,00 €/m² - der durchschnittliche Mietpreis im Landkreis lag mit 5,64 €/m² darüber.¹³

Von 2016 zu 2017 verzeichnete die BBU Statistik für den Landkreis weniger Neuvermietungen – mit 368 insgesamt die geringste Zahl an Neuvermietungen in Vergleich zu ganz Brandenburg.

Die jährliche Preisdynamik kann auch mit veröffentlichten Angebotsmieten abgebildet werden. So stieg im Landkreis bei den BBU-Unternehmen der durchschnittliche Mietpreis auf 6,67 €/m² - nur in Potsdam lagen die Mietpreise im Land Brandenburg höher. Auf dem Immobilienportal homeday.de – bei dem vor allem private Eigentümer inserieren – lag im 4. Quartal 2017 der durchschnittliche Mietpreis noch bei 8,90 €/m² und im gleichen Zeitraum 2018 bereits bei 9,30

¹¹ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2018

¹² Die Immobilienplattform homeday.de ermittelt für die inserierten Angebote einen moderaten Anstieg um 4,2 % von 2017 zu 2018.

¹³ Auswertung für Mitgliedsunternehmen des Landes Brandenburg, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., aus dem Jahr 2017

€/m², was einem Anstieg von 4,5 % entspricht. Für anzumietende Häuser betrug der aktuelle Durchschnittspreis 12,10 €/m², womit es in diesem Segment nur zu einem Anstieg von 0,9 % kam.

Mietpreis- und Belegungsbindungen laufen bis 2025 aus

Die Gemeinde Stahnsdorf hält über die Wohnungsgesellschaft Stahnsdorf mbH insgesamt 157 Wohnungen vor, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen und somit nur einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung stehen. Bis zum Jahr 2025 laufen diese Bindungen jedoch bei 73 Dachgeschosswohnungen aus.

Die weiteren 30 Dachgeschosswohnungen in der Boschsiedlung, sowie 54 Neubauwohnungen in der John-Graudenz-Straße 62 unterliegen auf aktuell unbestimmte Zeit einer Preis- und Belegungsbindung. Die Bindungen enden erst mit planmäßiger Tilgung der Darlehen. Da die Aufwendungsdarlehen bisher jedoch noch nicht in Bedienung sind, lässt sich ein Datum für das Auslaufen der Bindung aktuell nicht bestimmen. Bei vorzeitiger Rückführung der Darlehen würde wiederum eine 10-jährige Nachwirkungsfrist einsetzen.

Wenige, zum Teil teure Seniorenwohnungen

Im Gemeindegebiet Stahnsdorf werden relativ wenige altersgerechte bzw. barrierearme Wohnungen angeboten. Die Wohnungsgesellschaft Stahnsdorf bietet speziell für Senioren 54 barrierearme Wohnungen an. Des Weiteren gibt es eine private Anlage mit besonders hochwertig ausgestatteten Wohnungen und einem durchschnittlichen Mietpreis von 17,00 €/m². Zudem sind in drei Einrichtungen 37 Wohneinheiten für betreutes Wohnen vorhanden (Anbieter: Allegra). Außerdem gibt es in Stahnsdorf 162 vollstationäre Pflegeheimplätze sowie einen Kurzzeitpflegeplatz in insgesamt fünf Seniorenpflegeheimen. Eine Einrichtung für Demenzerkrankte ist nicht darunter.¹⁴

Wohnungsnachfrager überwiegend häuslich oder anspruchsvoll orientiert

Verschiedene Arten von Haushalten fragen verschiedene Wohnungsarten nach. Hintergrund dafür sind vor allem soziostrukturelle und sozioökonomische Merkmale (zum Beispiel Alter, Haushaltsgröße, Lebensphase und Einkommen/ Wohnkaufkraft). Im Auftrag des GdW - Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. wurde im Jahr 2007 durch Analyse und Konzepte und InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung) das auf milieuspezifischen Studien basierende Wohnmatrixmodell entwickelt, welches die traditionellen Determinanten der Wohnungsnachfrage um Fragen zum Lebensstil, zu Wertorientierungen und Wohnwünschen (Wohnkonzepte) einbezieht und daraus sechs Wohnprofile ableitet.

Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark wurde ermittelt, dass der größte Anteil der Haushalte dem Typ „häuslich“ oder „anspruchsvoll“ angehört. Das bedeutet, dass ein großer Teil der Einwohner*innen Wohnungen ab 80 Quadratmeter mit mindestens drei Räumen sowie eine moderne und eher gehobene Wohnungsausstattung bevorzugt und über eine hohe Zahlungsbereitschaft verfügt. Die „Häuslichen“ bevorzugen eher das Wohnen im Grünen, für die „Anspruchsvollen“ kommt auch das Zentrum/die Zentrumsnähe oder der Stadtrand (bei guter Verkehrsanbindung) infrage. Zudem weisen die „Anspruchsvollen“ eine hohe Präferenz für Sonderwohnformen (zum Beispiel gemeinschaftliches Wohnen) auf.¹⁵

¹⁴ Gemeinde Stahnsdorf, eigene Recherche

¹⁵ Sonderauswertung der bundesweiten Wohntrends 2035 für Berlin und Brandenburg im Auftrag des BBU, 2018

Starke Verflechtung mit Umland, gestiegener Auspendlerüberschuss

Neben der demografischen Entwicklung ist auch die Situation des Arbeitsmarktes für die Wohnungsnachfrage von Bedeutung. Die Anzahl der Beschäftigten hat sich in den letzten Jahren stabil bzw. leicht positiv entwickelt. Dabei ist Stahnsdorf von hohen Pendlerverflechtungen geprägt. Der Pendlersaldo liegt im negativen Bereich (2018 bei -1.101; 2020 bei -561). Das heißt, die Zahl der Auspendler ist deutlich höher als die der Einpendler (siehe Kapitel 3.2.2).

Überwiegend gute ökonomische Situation der Haushalte

Die Arbeitslosenquote für den Landkreis Potsdam-Mittelmark lag im Jahresdurchschnitt 2018 bei nur 4,3 %. In Stahnsdorf lag die Zahl der Arbeitslosen 2018 bei 259 Personen. Sie ist damit entsprechend dem bundesweiten Trend gegenüber 2014 um 14 % gesunken.

Die Zahl der Arbeitslosen in der Gemeinde, die Leistungen nach SGB II beziehen, lag im Jahresdurchschnitt 2018 bei 130 Personen. Sie ist seit 2014 um 17 % zurückgegangen.

Der Kaufkraftindex (Deutschland = 100) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt mit 101,5 für das Jahr 2018 überdurchschnittlich hoch und stellt den höchsten Kaufkraftindex in ganz Brandenburg dar. Im Vergleich dazu weist Potsdam einen Index von 98 und Berlin von 92,2 auf.¹⁶

3.1.5 Vertiefung - Handlungsfelder Wohnungsmarkt

Die Ergebnisse der Analysen und Vorausberechnungen verdeutlichen, dass für Stahnsdorf das Seniorenwohnen, das Wohnen im bezahlbaren Mehrfamilienhaus und das Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus zentrale Handlungsfelder darstellen. Im Folgenden werden einerseits die entsprechenden Handlungsbedarfe beschrieben und andererseits Handlungsmöglichkeiten, um Chancen zu nutzen, erläutert. Damit wird eine Vielzahl strategischer Handlungsansätze aufgezeigt, die je nach kommunalpolitischer Zielsetzung genutzt werden kann.

Seniorenwohnen

Die Zahl der Senioren in Stahnsdorf ist in den vergangenen Jahren gestiegen und wird bis 2035 weiter deutlich zunehmen (ab 2019: +2.390 Senioren). Damit steigt der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, Angeboten zur Pflege und Betreuung sowie Pflegeheimplätzen.

Die Alterung spielt sich in Stahnsdorf vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern ab: 2017 lebten etwa 77 % der (zukünftigen) Senioren in einem solchen Haustyp.¹⁷ Einige Einfamilienhaussiedlungen werden davon ganz besonders betroffen sein, und zwar die überwiegend in den 1980er/1990er Jahren entstanden sind, denn die Generation, welche damals gebaut hat, kommt zunehmend in das Seniorenalter. Die Kinder sind in der Regel ausgezogen.

Gleichzeitig finden bereits heute Senioren in Stahnsdorf bei zunehmender körperlicher Einschränkung nur schwer kleinere, barrierearme und ggf. zusätzlich über Betreuungsoptionen verfügbare Mietwohnungen. Ein leicht negativer Wanderungssaldo unter Senioren lässt

¹⁶ Auf Gemeindeebene liegen keine Daten zum verfügbaren Einkommen oder dem Kaufkraftindex vor, es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass der Index von Stahnsdorf dem von Potsdam-Mittelmark gleicht oder etwas darüber liegt.

¹⁷ Seniorenbefragung „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen in der Gemeinde Stahnsdorf“, Gemeinde Stahnsdorf, 2017

vermuten, dass sie derzeit auf andere Gemeinden ausweichen und somit ihren Wohnort verlassen müssen.

Für das Wohnen im Alter kommen – neben dem Verbleib im eigenen Haus, der am häufigsten stattfindet und keiner Handlung bedarf – in der Regel drei verschiedene Optionen in Frage:

- die altersgerechte Anpassung von Wohnraum
- der Umzug in eine altersgerechte Wohnung
- der Umzug in ein Heim oder ins Pflegewohnen

Altersgerechte Anpassung von Wohnraum

Mit dem Alter kommen zunehmend körperliche Einschränkungen, sodass mitunter altersgerechte Anpassungen der Einfamilienhäuser sinnvoll oder gar notwendig werden, um nicht umziehen zu müssen oder Beschwerlichkeiten im Alltag zu erleben. 2017 lebten in Stahnsdorf etwa 60 % der Senioren im eigenen nicht barrierefreien Haus. Immerhin 32 % der 2017 Befragten können sich aber vorstellen, ihr Haus barrierefrei umzubauen.¹⁸

Die wichtigsten Umbauten werden zum einen im Sanitärbereich umgesetzt, um Pflege zu ermöglichen und zum anderen, um die Mobilität im Haus zu erhalten durch den Abbau von Barrieren. Die Bereitschaft für eine Wohnraumanpassung ist bei Wohnungseigentümern höher als bei Mietern, allerdings können die möglichen Investitionserfordernisse die Eigentümer auch vor finanzielle Herausforderungen stellen. Erfahrungen haben gezeigt, dass unter anderem deshalb selten präventiv – also vor Eintritt eines Pflegefalls – der Wohnraum angepasst wird.

► Handlungsmöglichkeit: Beratung zur Wohnungsanpassung

Um den älteren Menschen dabei zu helfen, ihre Wohnung oder die selbstgenutzte Eigentumsimmobilie altersgerecht anzupassen, damit sie dort möglichst lange wohnen können, ist eine unterstützende Beratung sinnvoll. Neben baulichen Themen kann in diesem Rahmen gleichfalls über die Finanzierungsmöglichkeiten zum Beispiel mit KfW-Fördermitteln informiert werden. Grundlage dafür ist die Orientierung an den technisch-baulichen Mindestanforderungen der KfW als Standard. Besonders erfolgreich ist die Form einer aufsuchenden Beratung einschl. des Vorzeigens gelungener Beispiele. Damit Aufwand und Nutzen in einem guten Verhältnis stehen, ist es sinnvoll, dass sich die Gemeinde Stahnsdorf dafür einsetzt, auf Ebene des Landkreises Potsdam-Mittelmark Beratungsangebote zu schaffen.

Schaffung von altersgerechten Wohnungen

Alternative zur individuellen Anpassung von Wohnraum kann auch der Umzug in eine altersgerechte Wohnung oder in eine Anlage des betreuten Wohnens sein. Denn es ergeben sich in den Biografien der Menschen immer wieder Wendepunkte, die zum Umzug zwingen – beispielsweise dann, wenn Pflegebedürftigkeit eintritt, aber keine finanziellen Mittel vorhanden sind, den Umbau des eigenen Hauses zu leisten.

Dieser Schritt kann jedoch mit großen Hürden verbunden sein: Das Eigentum, die gewohnte Umgebung und soziale Kontakte müssen aufgegeben werden. Darüber hinaus besteht

¹⁸ Seniorenbefragung „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen in der Gemeinde Stahnsdorf“, Gemeinde Stahnsdorf, 2017

Unsicherheit, ob der Verkaufswert die langfristigen Mietkosten ausgleichen wird. Diese Hürden führen oft dazu, dass Senioren nicht bereit sind, ihr Eigenheim zu verlassen.

Darauf kann mit speziellen Modellen reagiert werden, indem ein Wohnungsunternehmen eine altersgerechte Wohnung – am besten im Quartier – anbietet und sich zugleich um die Vermietung des Eigenheims kümmert, welches die Senioren behalten ggf. weiter vererben können. Die Mieteinnahmen aus der Vermietung des Hauses stehen den Senioren dann für die Mietzahlungen der eigenen Wohnung zur Verfügung, abzüglich der Verwaltungskosten.

Was wollen Stahnsdorfer Senioren?

*Die Arbeitsgruppe „Seniorengerechte und barrierefreie Wohnformen in der Gemeinde Stahnsdorf“ – bestehend aus der Gemeindeverwaltung und dem Stahnsdorfer Seniorenbeirat, den Fraktionen der Gemeindevertretung und unter Einbeziehung von öffentlichen, freien und privaten Trägern hat im Jahr 2016 ein umfangreiches Prüfergebnis vorgelegt, welches u. a. den gesteigerten Bedarf an seniorengerechten und barrierefreien Wohnformen in der Gemeinde Stahnsdorf aufgreift und verschiedene Handlungsempfehlungen zum Thema beinhaltet. 2017 wurde unter Stahnsdorfer Einwohner*innen ab 55 Jahren eine Befragung zum Wohnen im Alter durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 1.278 Personen befragt – das sind etwa 25 bis 30 % aller in Stahnsdorf wohnenden Personen ab 55 Jahren.*

Bei Notwendigkeit eines Auszuges ist unter den (angehenden) Senioren das betreute Wohnen am beliebtesten (86,6 %) – dem gegenüber steht eine aktuell kleine Zahl von 42 Plätzen in Stahnsdorf. Auch barrierefreie Wohnungen (62,4 %) und das Wohnen in einem Mehrgenerationenhaus sind für immerhin 56,9 % der Senioren vorstellbar. Daneben sind Senioren zwar an kleinen Wohnungen mit weniger Bewirtschaftungsaufwand interessiert, diese dürfen jedoch nicht zu klein sein: Die Seniorenbefragung 2017 hat ergeben, dass nur 17 % eine Wohnung, die kleiner als 50 m² ist, bewohnen würden. Gleichzeitig sind besonders bewegungseingeschränkte Senioren an zentral gelegenen Wohnungen mit guter Anbindung und Versorgung interessiert.

► **Handlungserfordernis: Neubau von seniorengerechten Wohnungen**

Aufgrund der niedrigen Anzahl an altersgerechten Wohnungen und von Pflegeplätzen ist die Schaffung von altersgerechten Wohnungen notwendig. Damit wird gleichzeitig eine Bestandsimmobilie frei. Angebote im Bestand zu schaffen, vor allem in Altbauten, ist aber aufwendig – parallel dazu verfügt die Gemeinde nur über begrenzten Wohnraum im geeigneten Geschosswohnungsbau.

Entsprechend ist es für die Gemeinde Stahnsdorf vor allem wichtig, den Neubau von seniorengerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern voranzutreiben.¹⁹ Doch auch Neubau ist teuer und immerhin 20 % der Senioren, so ergab die Befragung „Seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen in der Gemeinde Stahnsdorf“ im Jahr 2017, können nicht mehr als 6,00 €/m² für ihre Wohnung aufbringen. Entsprechend muss das zu schaffende Neubauangebot aus einer Mischung von frei finanzierten Wohnungen und aus geförderten Wohnungen bestehen, um die Mietkosten sozialgerecht gestalten zu können.

Für die altersgerechte Anpassung und den Neubau von Wohnungen stehen die Förderprogramme des Landes und der KfW zur Verfügung. Das Land Brandenburg fördert die generationsgerechte Anpassung von Mietwohnungen im Bestand (Aufzüge, barrierefreier Zugang etc.) sowie den Mietwohnungsneubau. Grundlage des Einsatzes der Landesförderinstrumente ist die Lage des Objektes in einer Förderkulisse der Wohnraumförderung.

Besonders gut angenommen werden Wohnungen oder Anlagen im ursprünglichen und bekannten Wohnquartier, in der Nähe zu den Kindern oder in zentraler Lage, die auch bei körperlicher Einschränkung eine gewisse Unabhängigkeit ermöglicht.

Abgeleitet aus den vorangegangenen Analysen können für dieses Segment etwa **100 bis 150 neue seniorengerechte Wohneinheiten** in Ansatz gebracht werden.

► **Handlungserfordernis: Ausweitung der Kapazitäten in Heimen und Pflegeeinrichtungen**

Daneben ist auch die Zahl der Pflegeheimplätze und Plätze in betreutem Wohnen oder sonstigen Pflegeeinrichtungen (zum Beispiel Demenz-WGs) aktuell ungenügend. Entsprechend ist die Ausweitung der Kapazitäten durch Neubau erforderlich.

Die Heim- und Wohneinrichtungen haben einen größeren Platzbedarf und sind deshalb nur auf entsprechend großen und zentralen Flächen umsetzbar. Gerade dann, wenn an einem Standort Wohnen in der eigenen barrierefreien Wohnung und Heimplätze verfügbar sein sollen – denn das erleichtert die Möglichkeit zum fließenden Übergang von einer eigenen seniorengerechten Wohnung ins Heim.

Entsprechend der Analysen leitet sich hier **etwa 120 bis 150 Plätzen** rechnerisch ab.

¹⁹ Die Option des Neubaus von seniorengerechten Eigentumsbungalowanlagen wird hier aufgrund des hohen Flächenverbrauches als nicht zielführend erachtet. Zudem können barrierearme Einfamilienhäuser grundsätzlich überall entstehen.

Bezahlbares Wohnen im Mehrfamilienhaus

Auch wenn das durchschnittliche Haushaltseinkommen in Potsdam-Mittelmark im Brandenburger Vergleich überdurchschnittlich hoch ist, stehen für die vorhandenen einkommensschwachen Haushalte nur wenige preiswerte Mietwohnungen zur Verfügung. Preiswerte Wohnungen benötigen vor allem Arbeitslose und Bedarfsgemeinschaften-/ Transferleistungsbezieher, Senioren mit niedrigen Renten, Alleinerziehende, Flüchtlinge und sonstige Menschen mit niedrigen Einkommen. Gerade junge Stahnsdorfer, wie Auszubildende, Studierende und junge Berufstätige finden nach ihrem Auszug aus dem Elternhaus in der Gemeinde kaum geeigneten Wohnraum.

Das Angebot an Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus ist in Stahnsdorf knapp. Zusätzlich laufen bis 2025 in Stahnsdorf für 73 Wohnungen die bisher bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen aus, auf die Haushalte mit Wohnberechtigungsschein derzeit noch zurückgreifen können.

► **Handlungserfordernis: Neubau von bezahlbarem Wohnraum**

Ziel sollte es demnach sein, preiswerte und zielgruppengerechte Mietwohnungen vor allem für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte anbieten zu können. Der Neubau preiswerten Mietwohnraums ist aufgrund steigender Bau- und Grundstückskosten sowie hoher baulicher- und energetischer Standards nicht möglich. Für Kommunen wie Stahnsdorf bietet sich darum der Einsatz der sozialen Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg (MietwohnungsbauförderungsR) als Objektförderung an, um die Entstehung nicht nur neuer, sondern gleichzeitig auch preiswerter Wohnungen zu fördern.²⁰ Voraussetzung für die Anwendung der Förderrichtlinie ist eine räumliche Förderkulisse (Wohnvorranggebiet oder Konsolidierungsgebiet). Die Förderkulissen müssen im Ergebnis einer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie festgelegt werden.

Zur Gewährleistung einer durchmischten Haushaltsstruktur beziehungsweise zur Vermeidung einer einseitigen Belegung und von Segregation kann von der Gemeinde beim Verkauf eigener Grundstücke bzw. als Festlegung im Bebauungsplan eine Sozialquote, das heißt ein Mindestanteil für preiswerte Wohnungen, innerhalb des Wohnungsneubaus festgelegt werden.

Entsprechend der Analyse wird ein Neubau von etwa **150 bis 200 preiswerten Wohnungen** rechnerisch in Ansatz gebracht.

► **Handlungserfordernis: Neue Mehrfamilienhauswohnungen auch für Zuziehende**

Die zuvor beschriebenen Instrumente sind für Investoren nur attraktiv, wenn die freifinanzierten und ungebundenen Wohnungen auch sicher zu gewinnbringenden Preisen vermarktet werden können und so wirtschaftliche Grenzen durch die Schaffung von Sozialwohnungen ausgleichen. Die Nachfrage nach höher preisigen Angeboten kann jedoch nicht allein aus Stahnsdorf gedeckt werden. Gleichzeitig benötigt Stahnsdorf Zuzug, um weiterhin eine stabile Einwohnerentwicklung aufweisen zu können. Die Zuziehenden müssen also auch geeigneten Wohnraum vorfinden. Deshalb ist ein ergänzendes Neubau-Wohnangebot für Zuziehende empfehlenswert. Dies

²⁰ Denn ein Teil (75 %) der mit Zuschüssen und zinsfreien Darlehen neu erbauten Wohnungen unterliegt nach Fertigstellung für 20 beziehungsweise 25 Jahre einer Mietpreis- und Belegungsbindung und kann so nur von einkommensschwachen Haushalten mit Wohnberechtigungsschein in Anspruch genommen werden. Alternativ kann die Bindung auch auf andere im Bestand befindliche Wohnungen übertragen werden.

ermöglicht zusammengefasst, eine stärkere soziale Mischung in Neubauquartieren und -objekten und gleichzeitig mehr Neubau-Anreize für Investoren.

Insbesondere für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sowie junge Familien sollte dafür ein Angebot entwickelt werden. Gerade aufgelockertes Mietwohnen in kleinen Mehrfamilienhäusern mit vier bis acht Wohneinheiten sowie mit großzügigen Freiflächen oder privater Gartennutzung oder großen Balkonen könnten sowohl für Stahnsdorfer, aber auch für Berliner Familien einen bislang nicht vorhandenen Mehrwert darstellen. Mit solch einem Angebot ließen sich zudem Zuzüge erzielen, die über die Prognose hinausgehen. Bevorzugt wären Standorte in der Nähe des zukünftigen S-Bahnhofs.

Wohnen im Eigenheim

Um die Sterbeüberschüsse der älter werdenden Einwohner*innen Stahnsdorfs auszugleichen und die Einwohnerzahl (Bevölkerungsvorausschätzung des Landes) sowie die Kinderzahl stabil zu halten, bedarf es weiterer Zuwanderung – allen voran von Familien. 2017 sind etwa 50 Einwohner*innen im Alter von 30- bis 45 Jahren sowie deren Kinder aus Berlin hinzugekommen (per Saldo).

Damit dies weiterhin möglich ist, müssen für den individuellen Hausbau Möglichkeiten geschaffen werden. Dabei sollten auch Stahnsdorfer, die bislang noch nicht im eigenen Haus wohnen, die Möglichkeit haben, zu bauen. Dabei kann Stahnsdorf seine große Stärke als grüner und ländlicher Wohnraum in der Nähe Berlins aktiv nutzen.

Relevant für die perspektivisch auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser ist auch die Altersstruktur der Bewohner, insbesondere in von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Siedlungsbereichen. Denn hohe Anteile an älteren Einwohner*innen machen es wahrscheinlich, dass mehr Bestandshäuser auf den Markt kommen. Begründet liegt dies in vermehrtem Auszug in altersgerechte Wohnungen, betreutes Wohnen oder Heime bzw. durch Sterbefälle. Der derzeitige Anteil der bebauten Grundstücke an den gesamten Kauffällen (57 %) macht deren Bedeutung für den Gesamtmarkt deutlich, zukünftig dürfte mit einem weiteren Anstieg zu rechnen sein.

► Handlungserfordernis: Bereithaltung von Bauland für Ein-/Zweifamilienhausbau

Notwendig ist eine ausreichende Zahl an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Dafür gibt es folgende Möglichkeiten: Neben einzelnen Baulücken, die sich auf Grundlage des § 34 BauGB bebauen lassen, besteht auch Nachverdichtungspotenzial im Bestand auf bebauten Grundstücken. Dafür kommen zum Beispiel

- Grundstücksteilung und ergänzender Neubau (Nachverdichtung),
- Abriss von Bestandsgebäuden und Neubau mit höherer Dichte sowie
- Neubau auf freien bzw. Wochenendgrundstücken in Frage.

Hierbei ist abzuwägen, in welchen Bereichen Nachverdichtung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung verträglich ist und in welchen Bereichen eine zu starke Nachverdichtung vermieden werden sollte, z. B. aufgrund besonderer freiräumlicher Qualitäten und prägender Siedlungscharaktere.

Darüber hinaus besteht Bebauungspotenzial auch auf Entwicklungsflächen, deren Bebauung mit Wohnbebauung gemäß dem Flächennutzungsplan erlaubt und bereits über einen B-Plan konkretisiert wurde, aber noch nicht (vollständig) umgesetzt ist.

Nachrangig ist für den individuellen Wohnungsbau die Bebauung neuer Entwicklungsflächen, die bislang noch nicht als solche festgelegt sind. Diese sollen sich gemäß Leitbild vorrangig an den (vorhandenen) zentralen Verkehrsachsen befinden.

Insgesamt ergibt sich bis 2035 ein geschätzter Bedarf von **750 Bauplätzen**, also durchschnittlich 47 Einfamilienhäusern pro Jahr.

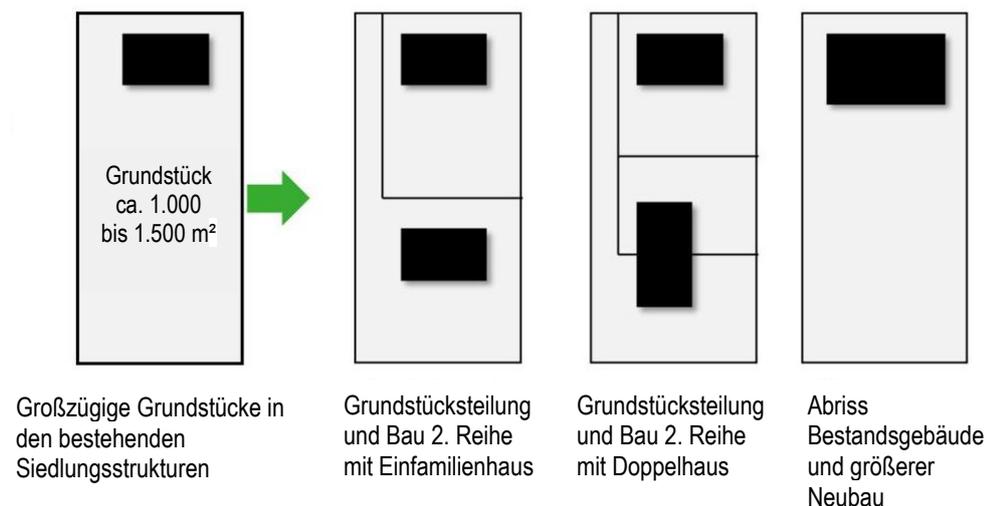
3.1.6 Vertiefung - Nachverdichtungspotenziale

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Wohnungsbedarfe bis 2035 wurden im Rahmen des INSEK die Nachverdichtungspotenziale im Bestand vertiefend untersucht und werden im Folgenden zusammenfassend beschrieben und dargestellt.

Insbesondere die Siedlungsstrukturen der heterogenen Ein- und Zweifamilienhaus-Gebiete (vor 1990) (vgl. Plankarte 1) weisen großzügige Grundstücke auf, die teilweise locker bebaut bzw. „untergenutzt“ oder noch unbebaut sind. Im Rahmen des § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile regelt, bestehen folgende Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung (s. Abb. 17):

- Grundstücksteilung und Neubau (Bauen in 2. oder 3. Reihe)
- Abriss Bestandsgebäude und größerer Neubau
- Neubau auf Wochenendgrundstücken

Abb. 16: Beispiele für Nachverdichtung im Bestand



Darstellung: GRUPPE PLANWERK.

Um das Nachverdichtungspotenzial im Bestand für die heterogenen Ein- und Zweifamilienhaus-Gebiete (vor 1990) rechnerisch abschätzen zu können, wurden sowohl für die bestehende als auch die durch Nachverdichtung neu entstehende Bebauung Annahmen getroffen:

Die Grundstücksfläche, die der Wohnnutzung zuzuordnen ist, wird auf Grundlage der vorliegenden ALKIS-Daten auf etwa 250 Hektar (abzgl. Verkehrs-, Grünfläche, Nichtwohnen) geschätzt. Davon sind etwa 10 Hektar (4%) unbebaut. Bei einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,15 ergibt sich somit eine Bruttogeschossfläche (BGF) von rd. 360.500 m². Rein rechnerisch befinden sich somit etwa 2.700 Wohneinheiten (bei 59 m² BGF/EW und 2,3 EW/ WE²¹) im Bestand.

Bei einem Anstieg der GFZ auf 0,2 durch Grundstücksteilung oder Abriss und Neubebauung sowie einer Neubebauung bislang unbebauter Grundstücke mit einer GFZ von 0,4²² würde sich die BGF auf 520.000 m² erhöhen. Da voraussichtlich nicht von einer flächendeckenden Nachverdichtung in den vorab beschriebenen Dimensionen auszugehen ist, wird angenommen, dass etwa die Hälfte der Grundstücke nachverdichtet wird. Daraus ergibt sich ein rechnerisches Nachverdichtungspotenzial in den bestehenden heterogenen Ein- und Zweifamilienhaus-Gebieten von etwa 550 WE (in Ein- und Zweifamilienhäusern).

Wohnbaupotenzialflächen auf Grundlage von B-Plänen und laut FNP

Durch die Realisierung von Wohneinheiten auf Grundlage vorhandener B-Pläne und der Wohnbaupotenzialflächen laut FNP können insgesamt rund 400 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser sowie rund 300 Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser hergestellt werden.

Tab. 1: Wohnbaupotenziale gemäß B-Plänen und FNP

NR.	B-Plan-Bezeichnung	Wohnbaufläche	Potenzielle Wohneinheiten	Stand
1	B-Plan Nr. 12b „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“	4,8 ha	120 WE (in EFH)	120 WE von insgesamt 155 WE noch nicht bezogen (Stand 07.08.2020)
2	B-Plan Nr. 5 „Grundstücke Stolperweg / Reiherweg“	1,7 ha	26 WE (in EFH)	in Umsetzung - 3 EFH und ein ZFH sind bereits genehmigt - bei 4 EFH und einem ZFH sind Genehmigungen beantragt
3	Südöstlicher Bereich der Kaserne an der Hildegardstraße	3,7 ha	250-300 WE (tlw. In MFH)	nicht umgesetzt
4	B-Plan Nr. 17 „Schmale Enden II“	10,5 ha	250 WE (EFH)	nicht umgesetzt
5	B-Plan Nr. 19 „Bebauung Potsdamer Allee/ Ecke Parkallee“	1 ha	29 WE (MFH)	Aufstellungsbeschluss, nicht umgesetzt

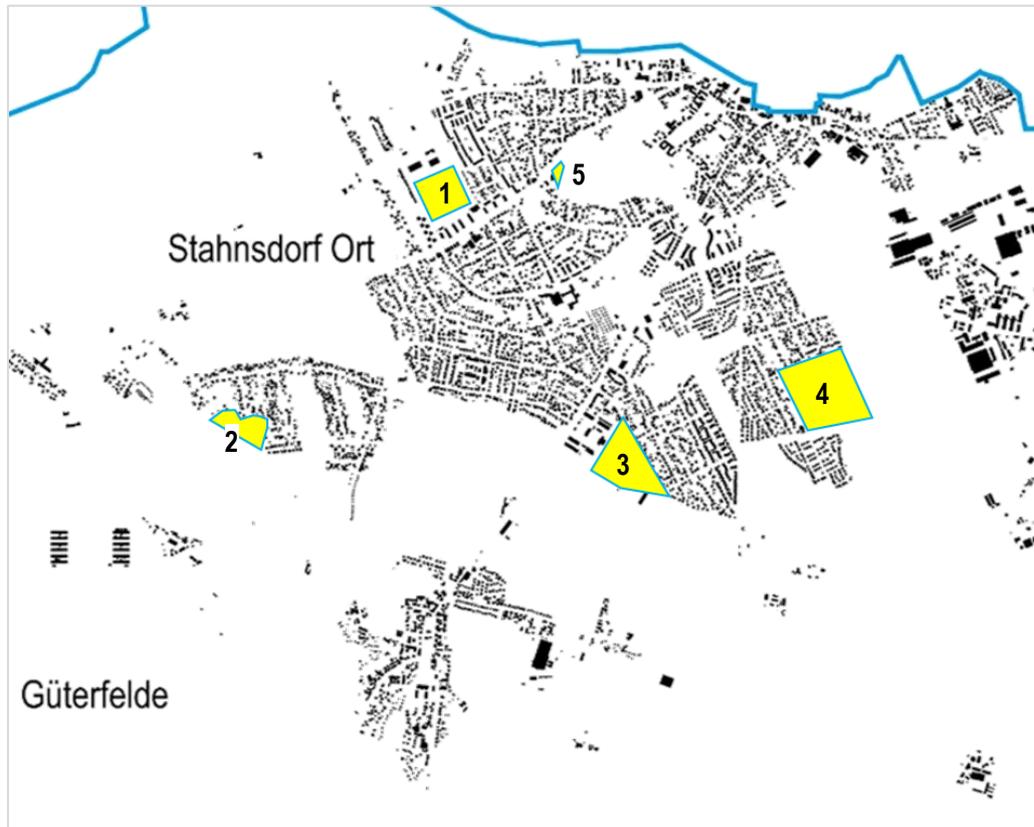
Insgesamt ergibt sich aus dem Nachverdichtungs- und den Wohnbauflächenpotenzialen (B-Pläne /FNP) ein Neubaupotenzial von rund 1.000 WE (in Ein- und Zweifamilienhäusern) und rund 300 WE (in Mehrfamilienhäusern). Der Wohnungsbedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern (750 WE) könnte dadurch gedeckt werden. Der Wohnungsbedarf in Mehrfamilienhäusern (450 WE),

²¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

²² Diese Annahmen basieren auf Entwicklungen, die bereits aktuell bspw. im Gemeindeteil Kienwerder beobachtet werden können.

der vor allem bei der Schaffung zielgruppenorientierter Wohnraumangebote (bezahlbarer und altersgerechter Wohnraum) eine bedeutende Rolle spielt, wird jedoch um 150 WE unterschritten.

Plankarte 2: Wohnbaupotenzialflächen lt. B-Plänen und FNP



Darstellung: GRUPPE PLANWERK

3.1.7 SWOT- Analyse Siedlungsstruktur und Wohnen

STÄRKEN 	SCHWÄCHEN 
<ul style="list-style-type: none"> • vier Ortsteile mit jeweils eigener siedlungsstruktureller / historischer Prägung und Identität • attraktive, grüne und ruhige Wohnlagen • durchgrünte und weitgehend konsistente Siedlungsstrukturen und attraktive landschaftliche Einbindung • weitgehender Erhalt der historischen, gewachsenen Dorflagen • wachsende Gemeinde mit großer Anziehungskraft für Familien • kaum Leerstand bei Wohngebäuden und Wohnungen • ausreichend hohe Mieten zur Refinanzierung von Neubau, hohe Kaufkraft 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlen einer identitätsstiftenden und gesamtgemeindlichen Ortsmitte • angespannter Wohnungsmarkt • wenig zielgruppenorientierte Wohnraumangebote (Mehrfamilienhäuser für bezahlbaren und altersgerechten Wohnraum) • wenige bis keine Seniorenwohnangebote mit Pflege (betreutes Wohnen o. ä.) • wenig Versorgungsangebote in den kleinen Ortsteilen • Mietpreis- und Belegungsbindungen laufen bis 2025 aus
CHANCEN 	RISIKEN 
<ul style="list-style-type: none"> • weiterhin Wachstumsdruck aus Berlin → Ausgleich eines negativen natürlichen Saldos • Wohnbauflächenpotenziale im Siedlungszusammenhang und Nachverdichtungspotenziale im Bestand (nach § 34 BauGB), Fokus auf das künftige Bahnhofsumfeld • Wachstum verbunden mit Nachfrage nach S-Bahn-Anschluss • städtebauliche Entwicklung des potenziellen Bahnhofumfeldes und Schaffen unterschiedlicher Angebote (Wohnen, Einzelhandel, Kultur etc.) • Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung / Klimaschutz in bestehenden und künftigen Siedlungsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Siedlungsdruck bzw. Bevölkerungswachstum als Herausforderung für eine bedarfsgerechte Anpassung der kommunalen Infrastruktur • ungesteuerte Nachverdichtung und Verlust siedlungsstruktureller und freiräumlicher Qualitäten • weitere Wohnraumverknappung und steigende Grundstücks- und Mietpreise bei gleichzeitig unzureichenden zielgruppenspezifischen Wohnraumangeboten, v. a. für Haushaltsgründer, Senioren oder Geringverdiener

3.1.8 Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Siedlungsstruktur und Wohnen

Stärkung Kernbereich Stahnsdorf-Ort

Der Kernbereich von Stahnsdorf-Ort weist z. T. vielfältige funktionale, städtebauliche und freiräumliche Defizite und Schwächen auf. Dabei stellt gerade die historische Dorflage einen identitätsstiftenden Ort dar, den es zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln gilt. Als wichtiger Nahversorgungsbereich mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten gilt es den gesamten Bereich um den Dorfkern (Wannseestraße, Potsdamer Allee, Bakedamm, Lindenstraße und Wilhelm-Külz-Straße) zu stärken, den öffentlichen Raum aufzuwerten und fehlgenutzte bzw. stadtraumwirksame brachliegende Grundstücke und Gebäude im Sinne eines attraktiven zentralen Bereichs zu aktivieren.

Sicherung des durchgrünten Siedlungscharakters

Das Ortsbild ist überwiegend durch eine durchgrünte Siedlungsstruktur mit prägenden Freiräumen und großzügigen baumbestandenen Grundstücken geprägt. Vorhandene Freiraumstrukturen sind daher zu sichern und zu stärken. Außerdem sind **Möglichkeiten zur nachhaltigen Steuerung** von Nachverdichtung zu prüfen, um einerseits gewachsene Siedlungsstrukturen und freiräumliche Qualitäten zu erhalten und um andererseits eine verträgliche Nachverdichtung in integrierten Lagen zu unterstützen. Mögliche planungsrechtliche Instrumente könnten z. B. Text-Bebauungspläne oder Satzungen sein, die Kernkriterien, wie Mindestgrundstückgrößen, äußere Erschließungsbedingungen, rückwärtige Baugrenzen, Haupt- und Neben-GRZ, Geschossigkeit und Ausgleichsmaßnahmen, berücksichtigen. Zur Unterstützung der bauplanungsrechtlichen Maßgaben kann z. B. der Einsatz von rechtsverbindlichen Grünordnungsplänen (§ 5, Abs. 3 BbgNatSchAG) geboten sein, die als Satzung durch die Gemeinde beschlossen werden können. Mit einem Grünordnungsplan kann die Gemeinde auch ohne Bebauungsplan ihre Ziele u. a. zur Entwicklung von Natur und Landschaft für bestimmte Bereiche planen und umsetzen.

S-Bahn-Verlängerung als Chance für eine nachhaltige und kompakte Siedlungsentwicklung

Mit der angestrebten S-Bahn-Verlängerung nach Stahnsdorf bieten sich die Chance und auch die Notwendigkeit, den Bereich um den künftigen S-Bahnhof städtebaulich zu entwickeln. Dabei sollte es neben der Schaffung von Mobilitätsangeboten auch darum gehen, Flächen zu Wohnen und Gewerbe (v. a. Einzelhandel) zu aktivieren und einen neuen, zentralen Siedlungsbereich mit vielfältigen Funktionen zu schaffen. Dabei ist eine klimaorientierte Siedlungs- bzw. Quartiersentwicklung anzustreben.

Schaffung von 1.200 zusätzlichen Wohnungen – Diversifizierung des Angebotes

Bis zum Jahr 2035 ist eine Zunahme von gut 1.200 Haushalten prognostiziert, darunter Zuziehende, aber auch Stahnsdorfer. Erforderlich ist ein entsprechender Neubau. Der Wohnungsmarkt Stahnsdorf ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, was Stärke und Schwäche zugleich ist. Deswegen gilt es, auf sich verändernde Wohnwünsche und -bedürfnisse zu reagieren und insgesamt für verschiedene Zielgruppen ausreichend sowie passenden Wohnraum – auch in Mehrfamilienhäusern – zu schaffen. Hierfür sind integrierte und gut erreichbare Flächenpotenziale im Siedlungszusammenhang zu aktivieren. Fokus sollte dabei insbesondere vor dem Hintergrund der angestrebten Verlängerung der S-Bahn nach Stahnsdorf auf dem künftigen S-Bahn-Umfeld liegen. Hier bestehen größere Flächenpotenziale für eine städtebauliche Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur.

Darüber hinaus bieten die südöstliche Konversionsfläche an der Hildegardstraße sowie die Dreiecksfläche an der L77n / Ruhlsdorfer Straße / Bahnschacht Potenzial für eine gemischte Quartiersentwicklung mit Wohnraumangeboten für unterschiedliche Zielgruppen (z.B.

bezahlbares, generationsgerechtes Wohnen, Miete und Eigentum in Mehrfamilienhäusern, Eigenheime).

Konversionsfläche Hildegardstraße - Die Fläche befindet sich im Eigentum der BlmA. Die Gemeinde würde hier eine Fläche für den sozialen Wohnungsbau durch die gemeindeeigene Wohnungsgesellschaft nach der Verbilligungsrichtlinie erwerben wollen.

Dreiecksfläche Ruhlsdorfer Straße – Hierbei handelt es sich um ein kommunales Grundstück, welches sich ebenfalls für sozialen Wohnungsbau eignen würde. Allerdings sind auf Grund der Lage bei der städtebaulichen Entwicklung die bestehende Lärmproblematik sowie die anstehenden S-Bahnplanungen zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen und Konditionen für die Ausweisung von Kulissen der Wohnraumförderung (Wohnvorranggebiete und Konsolidierungsgebiete) für die identifizierten Flächen sind in Abstimmung mit dem MIL zu prüfen.

Verträgliche Nachverdichtung in den Orts- und Dorflagen ermöglichen und steuern

Zuzug soll auch in den kleineren Ortsteilen, wenn auch im geringeren Umfang, ermöglicht werden. In den Ortslagen bestehen dabei v.a. kleinteilige Wohnbaupotenziale (z.B. bei sehr langgezogenen Grundstücken Bauen in 2. Reihe oder Arrondierungsflächen im Zusammenhang mit bestehenden Erschließungen). Zur Sicherung einer ortsbildverträglichen und nachhaltigen Entwicklung sind hierfür ggf. teilräumlich städtebauliche Untersuchungen vorzunehmen bzw. mittels verbindlicher Bauleitplanung (B-Pläne) bauliche Entwicklungen zu steuern.

Neubau für Senioren, junge Menschen und einkommensschwache Haushalte

Insbesondere mangelt es auf dem Stahnsdorfer Markt an **Mietwohnungen** für Senioren, junge Berufstätige sowie (sonstige) einkommensschwache Haushalte. Damit ist es besonders wichtig, für diese Zielgruppen vor allem kleinere, bezahlbare, barrierearme Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Für Senioren bedarf es zusätzlicher Angebote für das Wohnen mit Pflege- und Betreuungsoption. bzw. vorhandene Bestände anzupassen. Dabei sind auch die Wohnungsmarktakteure vor Ort, insbesondere die Stahnsdorfer Wohnungsgesellschaft, als wichtige Partner aktiv einzubinden und Fördermöglichkeiten seitens des Landes (Wohnraumförderung) auszuloten.

Individuellen Hausbau für Familien ermöglichen

Die Erläuterungen zur Bevölkerungsvorausschätzung zeigen, dass ein stabiles Einwohnerwachstum und eine stabile Anzahl an Kindern perspektivisch nur gegeben sind, wenn ausreichend Familien zuziehen. Um dies zu gewährleisten, bedarf es weiterhin der Bereitstellung von Angeboten für Familien mit Kindern. In der Regel bevorzugen diese das Wohnen im eigenen Haus in der Gemeinde Stahnsdorf und Umgebung. Diese Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau müssen also zur Verfügung stehen. Dabei kommen auch alternative, dichter gebaute Wohnformen infrage.

Zugleich gilt es für Stahnsdorfer, die Eigentum erwerben wollen, ausreichend Möglichkeiten zu schaffen. In den kleinen Ortsteilen soll dies mit Abrundungssatzungen ermöglicht werden.

Neue Angebote für eine Zuzugsstrategie

Stahnsdorf bietet das Potenzial für Zuzüge, die über den prognostizierten Bedarf hinausgehen, und zwar sowohl im **Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbereich**. Es handelt sich bei der Schaffung neuer Wohnraumangebote also stets auch um eine Angebotsstrategie. Mit dieser Strategie können die Art und das Volumen der Zuwanderung teilweise gesteuert werden.

Maßnahmen (Auswahl)

- Maßnahmenbündel Zentrales Vorhaben „Zentrum um den künftigen S-Bahnhof“
- Maßnahmenbündel Zentrales Vorhaben „Aufwertung und Stärkung historischer Ortskern Stahnsdorf“
- Wohnraumentwicklung im Bereich der ehem. Kaserne Hildegardstraße (Schlüsselprojekt Wohnen)
- Stärkung innerörtlicher Grün(wege)verbindungen (Grünordnungsplan)
- Beratungsangebote zum klimaorientierten Bauen / zur Klimaanpassung im Bestand einschl. Fördermöglichkeiten
- Ausweitung der Kapazitäten in Heimen und Pflegeeinrichtungen
- Schaffen der Voraussetzungen für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum bzw. von neuen Mehrfamilienhäusern → hierzu Ausweisung von Kulissen der Wohnraumförderung (Wohnvorranggebiete und Konsolidierungsgebiete)
- Bereithaltung von Bauland für Ein-/Zweifamilienhausbau
- Entwicklung von Einheimischenmodellen, Einführung der Familienförderung bzw. von Programmen, um bestimmte Zielgruppen wie z. B. Familien, junge Leute, Senioren u. a. gezielt zu unterstützen (*Maßnahmenvorschlag Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf*)

3.2 Wirtschaft und Einzelhandel

Aktuelle Konzepte mit Relevanz für das Handlungsfeld

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf, 10/2021
- Handelsatlas IHK Potsdam 2018
- Einzelhandel im Land Brandenburg Bestandsanalyse 2016, IHK Brandenburg, 2017
- Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, 2010

3.2.1 Wirtschaftsstruktur und Branchenkompetenzfelder

Stahnsdorf liegt im wachstumsstarken Landkreis Potsdam-Mittelmark zwischen Berlin und Potsdam und damit in der dynamischen Metropolregion Berlin-Brandenburg. Die gute und wachsende Verkehrsanbindung und ein attraktives Umfeld zum Erholen, Wohnen und Arbeiten bilden gute Voraussetzungen bzw. Standortfaktoren für Unternehmen und Unternehmensansiedlungen. In den Gewerbegebieten „Techno Park“ und „Green Park“ im östlichen Gemeindegebiet haben sich zahlreiche Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen und unterschiedlicher Größe angesiedelt – darunter auch international agierende Firmen. Insgesamt sind derzeit rd. 1.300 Gewerbetreibende in der Gemeinde gemeldet. Zu den großen Arbeitgebern zählen Endress + Hauser, Selgros und DHL. Zudem gibt es ein Ausbildungszentrum der Reiterstaffel der Bundespolizei an der Alten Potsdamer Landstraße und auf dem Nachbargrundstück soll ein Trainingszentrum für Einsatzkräfte des Zolls (Razzien und Grenzkontrolle) mit Schießstand und Sporthalle sowie mit 64 festen Arbeitsplätzen entstehen. Ein Beschluss für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wurde im Oktober 2020 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Mit dem Ausbau der L77n und der damit verbundenen Anbindung an das überregionale Straßennetz (L 40, B 101, BAB 10) ergibt sich die Perspektive, weitere gut erreichbare Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zu aktivieren.

Die Wirtschaftsförderung erfolgt auf kommunaler Ebene durch eine eigene Wirtschaftsförderungsstelle, die in eng mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises, der Wirtschaftsförderung Brandenburg sowie der ILB und der IHK zusammenarbeitet.

Die Kommunen Stadt Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf bilden zusammen einen starken Wirtschaftsstandort mit zahlreichen, auch internationalen Unternehmen.

Alle drei Kommunen stellen gemeinsam einen Branchenschwerpunktort mit folgenden Branchenkompetenzfeldern dar:

- Biotechnologie / Life Science,
- Medien / Informations- und Kommunikationstechnik (ITK),
- Metallerzeugung und -verarbeitung /Mechatronik,
- Optik
- Mikroelektronik ²³

Um gemeinsam Projekte zur Stärkung der Wirtschaft bzw. des Arbeitsplatzstandortes voranzubringen, Ressourcen zu bündeln und sowohl Unternehmen, Bürger*innen als auch kommunale Partner in den Planungsprozess miteinzubeziehen, wurde 2010 ein **gemeinsames Standortentwicklungskonzept** mit den Nachbarkommunen Teltow und Kleinmachnow erarbeitet und durch die jeweiligen Gemeindevertretungen beschlossen. Dieses dient zur „Erarbeitung einer Basis für das gemeinsame Handeln im Hinblick auf die regionale Strukturpolitik, der Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie für die Region und der Entwicklung

²³ lt. Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, 2010

eines Maßnahmenkataloges zur Erreichung der formulierten Ziele, Ableitung von Schlüsselmaßnahmen“.²⁴

Als strategische Entwicklungsziele wurden u.a. folgende benannt:

- Ausbau eines nachfragegerechten, leistungsstarken und umweltfreundlichen Verkehrssystems,
- Aktionsplan für Energie und Klimaschutz,
- nachhaltige Flächenentwicklung (gemeinsames Flächenmanagement),
- gemeinschaftliche Entwicklung und Vermarktung des Standortes und
- weitere Profilierung und Qualifizierung als Zentrum für Technologie und Innovation.

Basierend auf diesen Zielsetzungen wurden insgesamt 14 Schlüsselmaßnahmen erarbeitet und abgestimmt. Umgesetzt wurden vertiefende verkehrliche Untersuchungen zur Neuordnung und Optimierung des ÖPNV sowie zur Machbarkeit einer schienengebundenen Anbindung (v.a. S-Bahn-Verlängerung, Regio-Tram nach Potsdam).

Zudem konnte Stahnsdorf weitere Zielsetzungen erreichen. Mit der Etablierung der Wirtschaftsförderung im Jahr 2018 wurde eine zentrale Anlaufstelle für interessierte Gewerbetreibende geschaffen. Die Wirtschaftsförderung ist Bindeglied und Kommunikationsschnittstelle zwischen Unternehmen sowie Unternehmensnetzwerken auf der einen Seite und der Verwaltung und Institutionen (z. B. Kreisverwaltung, Landesbehörden, Banken oder Bildungseinrichtungen usw.) auf der anderen Seite. Sie unterstützt Ansiedlungsinteressenten bei der Flächensuche, hilft bei Wiederbesetzung von Leerständen, nimmt sich Förderanfragen an und vernetzt lokale Unternehmen.

Weiterhin verzeichnet der Standort Stahnsdorf neue Unternehmensansiedlungen bzw. Unternehmenserweiterungen vorhandener Unternehmen. Auch der Glasfaserausbau und die damit verbundene flächendeckende Versorgung mit schnellem Internet wurden angeschoben und befinden sich in der Umsetzungsphase.

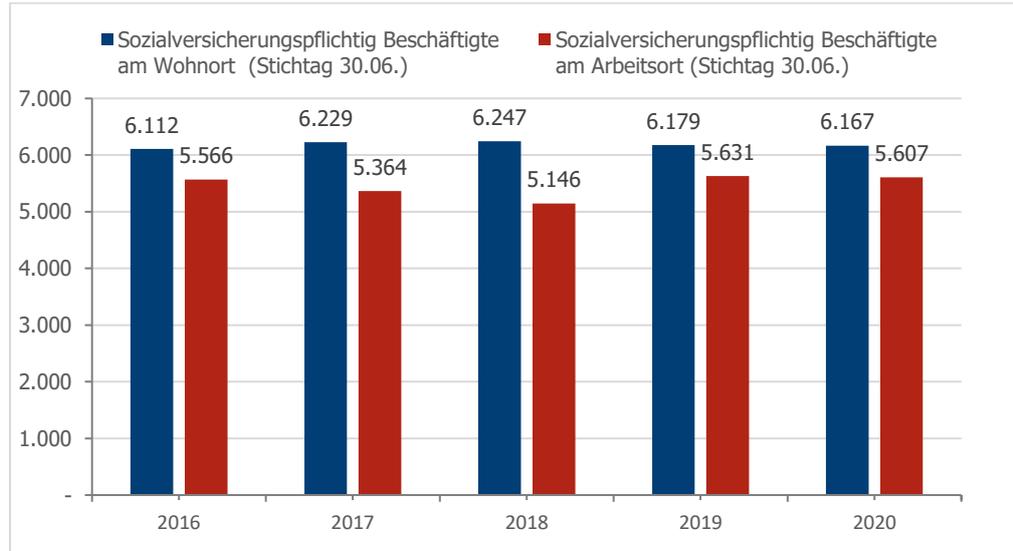
3.2.2 Arbeitsmarkt

Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort sowie am Arbeitsort hat sich in den letzten Jahren kaum verändert. Im Jahre 2020 wohnten 6.167 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Stahnsdorf. 5.607 Beschäftigte arbeiteten in Stahnsdorf. Hierbei handelt es sich sowohl um Einpendler*innen als auch um Stahnsdorfer*innen.

Von 2016 auf 2020 ist die Anzahl der Beschäftigten wohnhaft in Stahnsdorf (+55 Beschäftigte) sowie die Anzahl der Beschäftigten (+44 Beschäftigte) in Stahnsdorf nur leicht angestiegen.

²⁴ Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, 2010, S.6

Abb. 17: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, 2016-2020

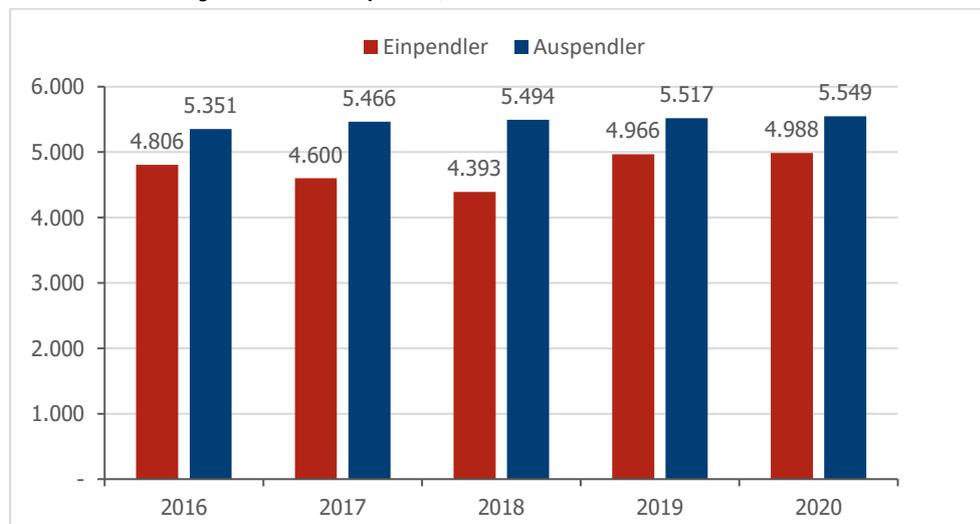


Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
 Berechnung / Darstellung: GRUPPE PLANWERK

In Stahnsdorf waren im Jahre 2020 insgesamt 269 Erwerbspersonen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Jahr 2016 (306 arbeitslosen Erwerbstätige) ist die Anzahl der arbeitslosen Erwerbstätigen bis 2019 (230 arbeitslosen Erwerbstätige) kontinuierlich gesunken, insgesamt um ca. 25 %. Im Jahre 2020 ist die Anzahl der arbeitslosen Erwerbstätigen wieder leicht gestiegen, dies lässt sich vermutlich auf die COVID-19-Pandemie zurückführen. Dennoch bleibt die Arbeitslosenanzahl unter dem Niveau von 2016.

Die Gemeinde Stahnsdorf ist von einer hohen Pendlerquote geprägt. Seit mehreren Jahren weist die Gemeinde einen leichten Überschuss an Auspendlern auf. Das heißt die Anzahl der Auspendler übersteigt die der Einpendler. Nachdem im Jahre 2018 der höchste Überschuss von 1.101 Auspendlern ausgewiesen wurde, hat sich der Überschuss von Auspendlern bei rund 550 Auspendlern eingestellt. Im Jahre 2020 beträgt der Anteil der Einpendler nach Stahnsdorf 47,3% (4.988 Einpendler) und der Anteil der Auspendler 52,6% (5.549 Auspendler).

Abb. 18: Entwicklung der Ein-und Auspendler, 2016 - 2020

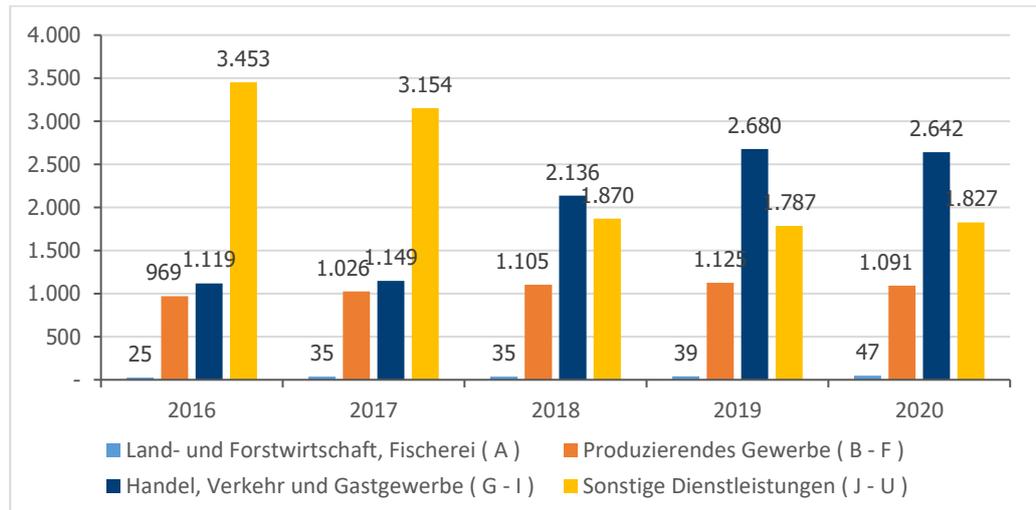


Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
 Berechnung / Darstellung: GRUPPE PLANWERK

Bei der Beschäftigten nach Branchenstruktur dominiert in Stahnsdorf der Dienstleistungssektor (v.a. Handel, Verkehr- und Gastgewerbe, sonstige Dienstleistungen).

Die Anzahl der Beschäftigten in sonstigen Dienstleistungen hat sich seit 2016 fast halbiert von 62,0% (3.453 Beschäftigte) auf 32,6% (1.827 Beschäftigte). Dafür hat sich die Anzahl der Beschäftigten im Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mehr als verdoppelt, von 20,1% (1.119 Beschäftigte) im Jahr 2016 auf 47,1% (2.642 Beschäftigte) im Jahr 2020. Rund 20% der Beschäftigten sind noch im produzierenden Gewerbe tätig und lediglich 0,8% entfallen auf den primären Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei).

Abb. 19: Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2016 - 2020



Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Berechnung / Darstellung: GRUPPE PLANWERK

3.2.3 Gewerbegebiete

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt über mehrere Gewerbe- und Industriegebiete von unterschiedlicher Prägung:

Der **Techno Park (1)**, das größte Gewerbegebiet in der Gemeinde, befindet sich im nord-östlichen Teil des Orts Stahnsdorf östlich der Ruhlsdorfer Straße und verfügt über eine Fläche von 39 Hektar²⁵. Durch den Ausbau der L77n ist das Gewerbegebiet an das übergeordnete Straßennetz über die L40 angeschlossen.

Insgesamt sind hier 33 Unternehmen angesiedelt, u.a. Endress+Hauser (industrielle Verfahrenstechnik) sowie ein Briefverteilzentrum der Deutschen Post und ein Standort von Selgros.

Das Gewerbegebiet **Quermathe/ Grüner Weg (2)** befindet sich zwischen der L77, der Ruhlsdorfer Straße sowie der Quermathe. Die **Potenzialflächen Quermathe/ Grüner Weg (3)** grenzen an die L77 und an das Gewerbegebiet Green Park an. Insgesamt umfasst das kommunale Gewerbegebiet rund 28 Hektar. Ende Juni 2020 wurde die Vergabe der Flächen an sechs Unternehmen beschlossen. Insgesamt war die Nachfrage (130.000 m²) nach Gewerbefläche deutlich größer als das Angebot (36.000 m²). Mit Hilfe eines Punktebewertungsverfahrens wurden die Parzellierungsmöglichkeiten bewertet und in der Gemeindevertretung beschlossen.

²⁵ Alle Größenangaben der Gewerbeflächen in Hektar gemäß B-Plänen (inkl. Grünflächen)

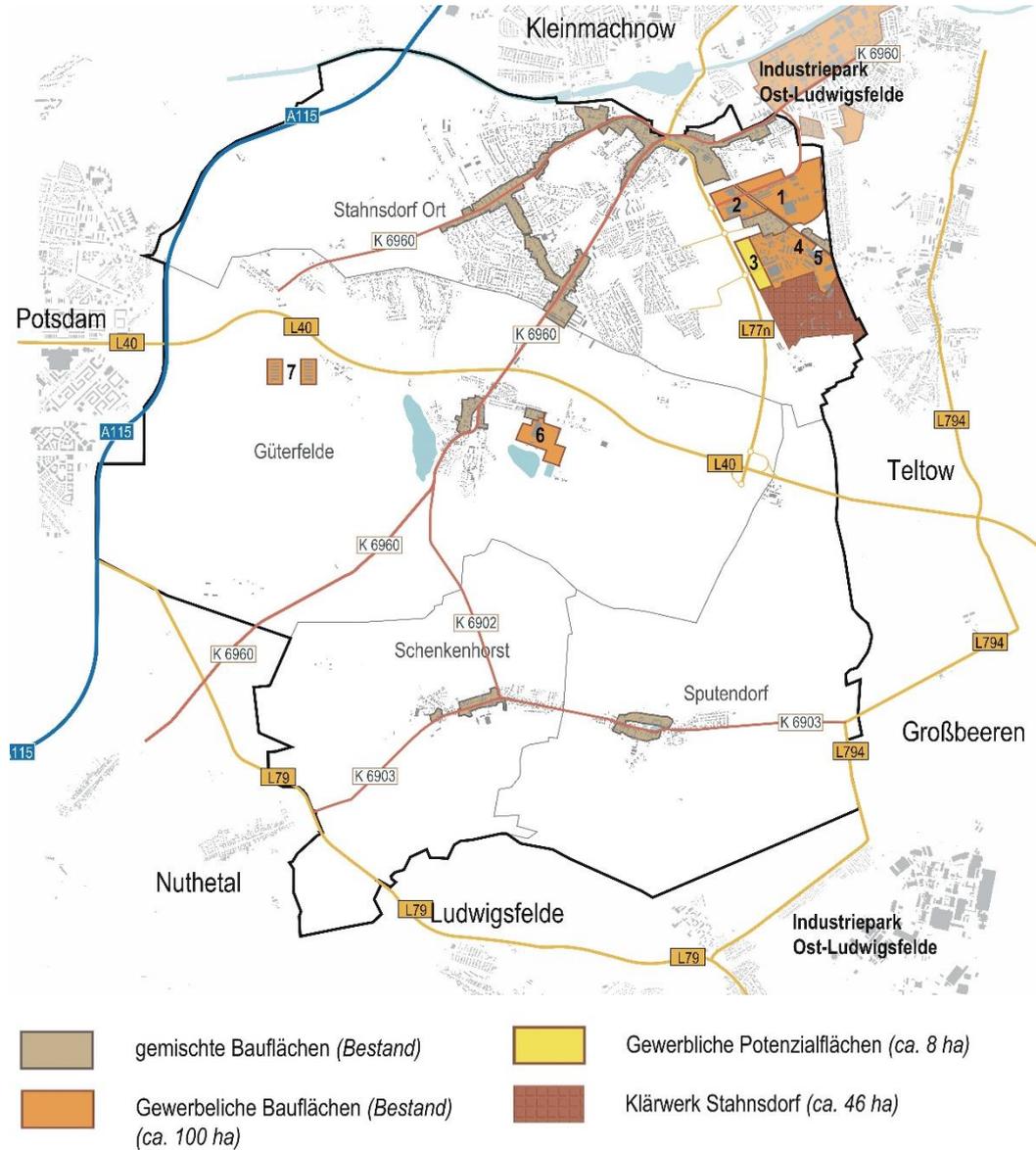
Das privat betriebene Gewerbegebiet **GREEN PARK GmbH (4)** befindet sich ebenfalls im nord-östlichen Teil Stahnsdorfs an der Ruhlsdorfer Straße. Es umfasst insgesamt eine Fläche von 28 Hektar und bietet Platz für ein vielfältiges Spektrum an Unternehmen: kleine- bis mittelständische Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel, Logistik, Maschinenbau, Feinmechanik, Analytik und Werkstoffprüfung.

Ebenso in privatem Besitz ist das Gewerbegebiet **[id]eehof Stahnsdorf(5)**, das vom Gewerbegebiet „Green Park“ umgeben ist. Auf dem ein Hektar großen Areal sind unterschiedliche Betriebe angesiedelt.

Das **Gewerbegebiet südlich der Großbeerenstraße (6)** umfasst eine Fläche rund 11 Hektar im Ortsteil Güterfelde. Das privat betriebene Gewerbegebiet liegt zwischen der Sputendorfer Straße und der Großbeerenstraße. Auf dem Gelände befindet sich ein Kiesabbauunternehmen.

Der Ortsteil Güterfelde verfügt mit dem sieben Hektar großen **Gewerbehof Priesterweg (7)** über einen weiteren Gewerbestandort, südlich der L40 und westlich vom Güterfelder Ortskern. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet Parforceheide unterliegt das Gebiet besonderen Schutzvorschriften. Es ist untersagt, den Charakter des Gebietes sowie das Natur- und Landschaftsbild zu verändern bzw. zu beeinträchtigen.

Plankarte 3: Übersicht Industrie- und Gewerbegebiete



- | | | |
|--|--------------------------|--|
| 1 Techno Park | 2 Quermathe/ Grüner Weg | 3 Potenzialflächen Quermathe/ Grüner Weg |
| 4 GREEN PARK GmbH | 5 [id]eenhof Stahnsdorf | |
| 6 Gewerbegebiet südlich der Großbeerenstraße | 7 Gewerbehof Priesterweg | |

Quelle: FNP, Darstellung: GRUPPE PLANWERK

3.2.4 Netzwerkarbeit

Zur Stärkung der Gemeinde Stahnsdorf als attraktiven Arbeits- und Wirtschaftsstandort leisten die kommunale Wirtschaftsförderung) sowie verschiedene Akteure vor Ort wichtige Netzwerkarbeit:

- Die Wirtschaftsförderung beteiligt sich aktiv am **Wirtschaftsforum Potsdam-Mittelmark**. Dabei handelt es sich um ein Netzwerk unterschiedlicher Institutionen, Verwaltungen und Organisationen. Ziel ist es, die Wirtschaftskraft und den Arbeitsmarkt im Landkreis Potsdam-Mittelmark nachhaltig zu entwickeln und zu stärken.“²⁶
- Fachkräftesicherung bzw. -gewinnung ist ein zentrales Thema für die Standortentwicklung. Stahnsdorf beteiligt sich daher jährlich bei der **regionalen**

²⁶ https://www.stahnsdorf.de/content/wirtschaft-in-stahnsdorf/wirtschaftsfoerderung/partner_-_netzwerke/

Ausbildungsmesse Teltow.

- Außerdem arbeitet Stahnsdorf im **Arbeitskreis Schule und Wirtschaft Potsdam-Mittelmarkt** mit. Dieser fördert die Kooperation zwischen Schulen und Wirtschaft, u.a. durch die Vermittlung von Praktika und Ausbildungsplätzen.
- Der **Regionaler GewerbeVerein Stahnsdorf-Kleinmachnow-Teltow (RGV TKS)** ist ein Zusammenschluss von Unternehmer*innen, um die Sichtbarkeit der Unternehmen in der der Region zu stärken und Erfahrungen auszutauschen.
- Das regionale „**Netzwerk Unternehmerinnen**“ ist ein Zusammenschluss lokaler und regionaler Unternehmerinnen, die sich regelmäßig zum Ideenaustausch, zur Kontaktpflege und zu Vorträgen zu aktuellen berufsrelevanten Themen treffen. Der Netzwerkgedanke und das Empfehlungsmanagement stehen dabei im Mittelpunkt.

3.2.5 Einzelhandel

Die östlich gelegene Nachbarstadt Teltow ist Mittelzentrum der Region. Die Gemeinde Stahnsdorf gehört zum Mittelbereich Teltow. In Mittelzentren konzentrieren sich die sogenannten hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge, dazu gehört auch ein vielschichtiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Eine großflächige Einzelhandelsentwicklung außerhalb zentraler Orte ist nur beschränkt bzw. unter bestimmten Voraussetzungen möglich.²⁷ Demzufolge verfügt die Gemeinde Stahnsdorf nur über einen eingeschränkten Entwicklungsspielraum in Bezug auf den Einzelhandel.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Stahnsdorf hat die Gemeindevertretung am 14.12.2021 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Stahnsdorf bei 110,0 und damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt (Deutschland = 100) und dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (94,0). Zum Vergleich: Die Kaufkraftkennziffer (2021) für Teltow liegt bei 103,9 und für Kleinmachnow bei 132,1. Das Nachfragepotenzial in der Gemeinde liegt bei 100,4 Mio. € (2021).

Die Versorgungsdichte, d. h. die in Nutzung befindliche Verkaufsfläche je Einwohner*in, liegt in der Hauptstadtregion bei durchschnittlich 1,45 m². Da Stahnsdorf keine mittelzentrale Versorgungsfunktion hat, liegt diese bei lediglich 1,03 m² /EW, befindet sich also deutlich unter dem Durchschnitt.²⁸ Die Einzelhandelszentralität ist dementsprechend sehr gering und liegt bei 44 (2021).²⁹ Das heißt, dass es zu Nettokaufkraftabflüssen in umliegende Regionen kommt und die regional verfügbare Kaufkraft nicht vor Ort gebunden werden kann. Dies hängt größtenteils mit dem starken regionalen Wettbewerbsumfeld (v.a. Teltow, Potsdam) zusammen, deutet jedoch auch darauf hin, dass das Einzelhandelsangebot im Vergleich zum Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre stagniert. Im interkommunalen Vergleich (mit Gemeinden mit vergleichbarer Bevölkerungszahl, Raumstruktur bzw. Lage im verdichteten Berliner Umland und Funktion) zeigt sich, dass die Zentralitätskennziffer Stahnsdorfs auf dem gleichen Niveau vieler weiterer Gemeinden liegt. Vergleichbare Gemeinden mit großflächigen Fachmarkttagglomerationen weisen dagegen sehr hohe Zentralitätskennziffern (bspw. Schönefeld: 247, Fredersdorf-Vogelsdorf: 153) auf.³⁰

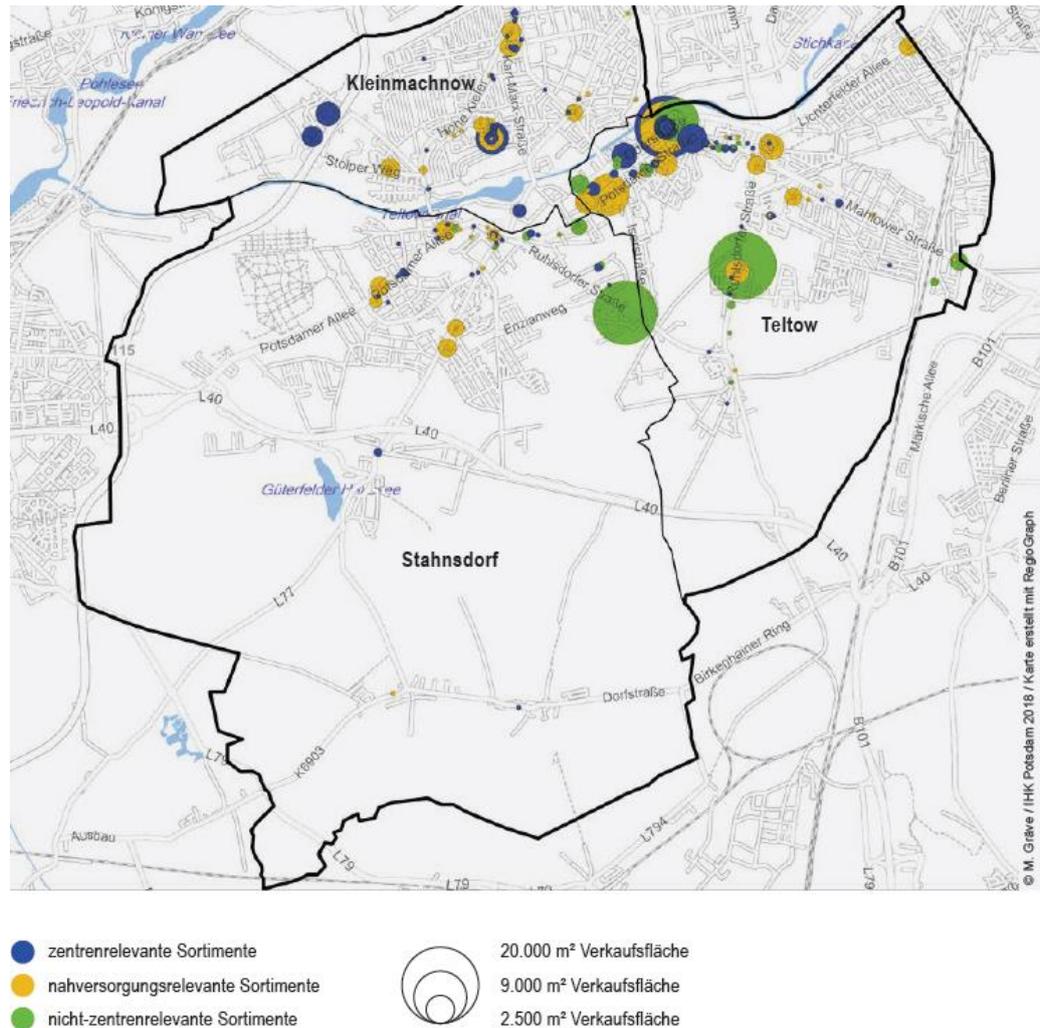
²⁷ Errichtung / Erweiterung von großflächigem Einzelhandel ist außerhalb zentraler Orte nur dann zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. (gemäß Z 2.12, LEP HR)

²⁸ Einzelhandel im Land Brandenburg Bestandsanalyse 2016, IHK, Stand 2015

²⁹ Zentralitätskennziffer größer als 100 = Einzelhandelsumsatz im stationären Handel fällt höher aus als die vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner*innen der Region.

³⁰ Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf Endbericht, 10/2021, S. 9-13.

Abb. 20: Übersicht Einzelhandelsstandorte, Verkaufsflächen und Sortimentsstruktur im Mittelbereich Teltow



Quelle: Handelsatlas IHK Potsdam 2018

2021 gibt es 44 Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde mit einer Gesamtverkaufsfläche von 15.950 m². Davon bieten 19 Betriebe nahversorgungsrelevante³¹, 10 zentrenrelevante³² und 15 nicht-zentrenrelevante³³ Sortimente an.³⁴

Die Einzelhandelsstrukturen konzentrieren sich im Gemeindegebiet auf den Ortsteil Stahnsdorf-Ort entlang der Hauptverkehrsachsen (Lindenstraße, Potsdamer Allee, Bäckedamm und Ruhlsdorfer Straße) (siehe Abb. 20).

Da die anderen drei Ortsteile über keine Nahversorgungsangebote verfügen, sind die Bürger*innen hier auf den motorisierten Individualverkehr, das Fahrrad oder den ÖPNV angewiesen. Im Rahmen der ersten Onlinebefragung zum INSEK sprach sich bezüglich der Einzelhandelsausstattung und des Angebots in der Gemeinde eine Mehrheit der Teilnehmenden für eine Ausweitung der Angebotsstruktur aus, insbesondere in den Ortsteilen Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf.

³¹ Nahversorgungsrelevante Sortimente = z.B. Nahrungsmittel, Drogerie, Apotheke oder Bücher und Schreibwaren

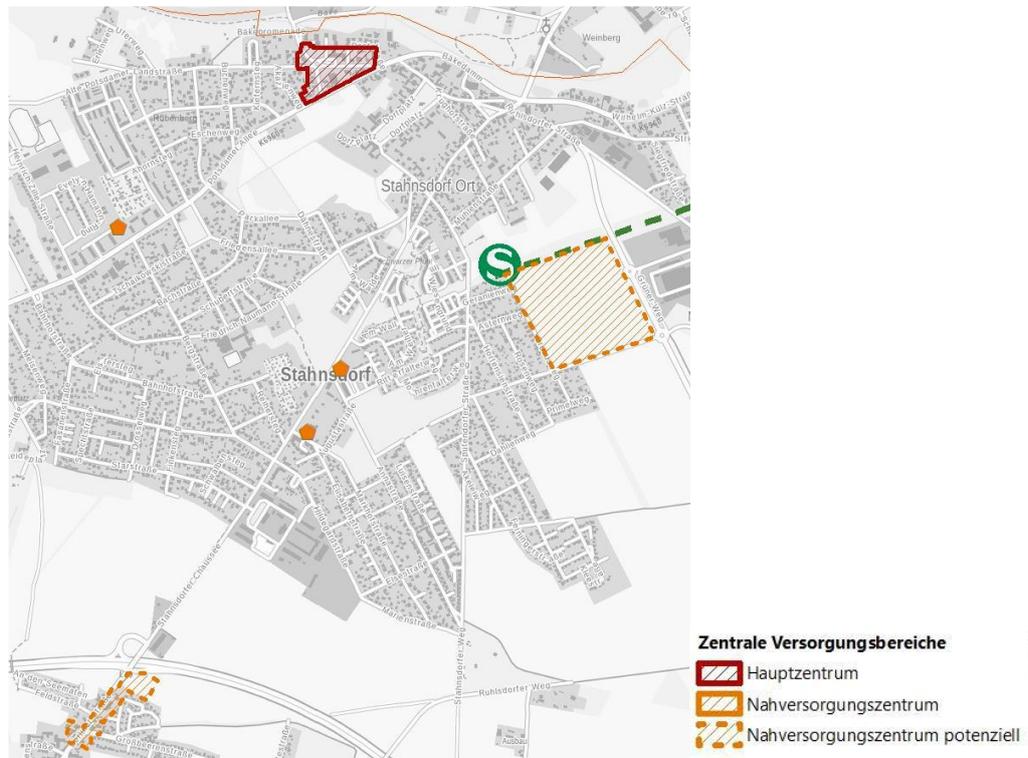
³² Zentrenrelevante Sortimente = z.B. Kleidung, Schuhe, Schmuck, Haushaltsgeräte, Blumen, Spielwaren

³³ Nicht-zentrenrelevante Sortimente = z.B. Möbel, Baumarktartikel, Autozubehör

³⁴ Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf Endbericht, 10/2021, S. 10.

Das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht einen bestehenden und zwei potenzielle zentrale Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet vor:

Abb. 21: Gesamtübersicht der Zentrenstruktur in Stahnsdorf



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021

Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Wannseestraße“ (Stahnsdorf Ort)

Im Bereich zwischen Waldschänke und Potsdamer Allee befinden sich überwiegend Geschäfte des periodischen Bedarfs, die jedoch höherwertig sind und daher eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen können. Der zentrale Busbahnhof „Waldschänke“ trägt zur Attraktivität des Hauptzentrums bei.

Im Rahmen des Konzeptes werden zwei Potenzialflächen (nordöstlich und südwestlich der Wannseestraße) identifiziert. Die bauliche Entwicklung bzw. Ergänzung und Ansiedlung eines vielfältigen Nutzungsmixes (nahversorgungsrelevante Nutzungen in Verbindung mit Wohnen), würde zur Stärkung der Attraktivität und Zentrumsfunktion des Hauptzentrums beitragen.³⁵

Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ – in Planung

Zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Ortsteil Güterfelde schlägt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde entlang der Berliner Straße ein potenzielles Nahversorgungszentrum vor.

Im Bereich dieses Nahversorgungszentrums auf einer Freifläche nördlich des Güterfelder Siedlungsgebietes strebt die Gemeinde die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche (inkl. großzügigem Vorkassenbereich mit Backshop und Café, ggf. Integration weiterer Einrichtungen wie bspw. Paketstation) an. Die Realisierbarkeit wird aktuell geprüft, sodass diese Nutzungen noch nicht als gesichert betrachtet werden können.³⁶

Zur Stärkung des Nahversorgungszentrums und Aufwertung des Ortseingangs Güterfelde sieht das Konzept eine städtebauliche Qualifizierung der südlich an den geplanten

³⁵ Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf Endbericht, 10/2021, S. 17/18.

³⁶ Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf Endbericht, 10/2021, S. 19.

Lebensmittelvollsortimenter angrenzenden Flächen vor. Diese werden zurzeit als Lagerflächen eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens und durch einen Gebrauchtkfz-Handel genutzt. Für die Entwicklung der Flächen wird eine Mischnutzung aus kleinteiligem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vorgeschlagen. In den Obergeschossen könnten Flächen für medizinische Versorgung und vor allem Wohnnutzungen (einschl. altengerechtes Wohnen) entstehen.

Die Umnutzung der Flächen hängt von der Bereitschaft der Eigentümer*innen und potenzieller Investor*innen ab.³⁷

Potenzieller zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Stahnsdorf-Ost“

Um die Nahversorgung der Siedlungsentwicklung im Umfeld des zukünftigen S-Bahnhofs zu sichern (s. Kapitel 5.3.1 Zentrum um den künftigen S-Bahnhof) ist auf den Flächen südlich der potenziellen S-Bahntrasse ein kompaktes Nahversorgungszentrum vorzusehen. Der Umfang der anzusiedelnden Einzelhandelseinrichtungen hängt u.a. von der zu erwartenden Bevölkerungszahl im fußläufigen Umfeld ab.³⁸

Der bestehende Lebensmittelnahversorger „EDEKA Schrank“ in der Annastraße weist aufgrund der geringen Verkaufsfläche und Stellplatzzahl eine eingeschränkte Zukunftsfähigkeit auf. Das Konzept schlägt daher eine Standortverlagerung in das Nahversorgungszentrum Stahnsdorf-Ost vor, um den Anbieter langfristig in Stahnsdorf zu halten.³⁹

Wochenmarkt

Es ist beabsichtigt, einen Wochenmarkt am Friedrich-Weißler-Platz (Stahnsdorf Ort) zu etablieren. Nachdem in 2020 das Betreiben eines Wochenmarktes ausgeschrieben wurde, konnte der Zuschlag an einen Betreiber erteilt werden. Der Starttermin ist nach aktuellem Stand noch offen.

³⁷ Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf Endbericht, 10/2021, S. 20.

³⁸ ebenda, S. 21.

³⁹ ebenda, S. 23.

3.2.6 SWOT-Analyse Wirtschaft und Einzelhandel

STÄRKEN 	SCHWÄCHEN 
<ul style="list-style-type: none"> • Lage in einer wirtschaftlich starken Region • Lage zwischen Berlin und Potsdam mit sehr guter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz • nachgefragter Standort für Wohnen und Arbeiten • Gewerbeflächenpotenziale vorhanden • aktive kommunale Wirtschaftsförderung • positive weiche Standortfaktoren: Naherholung, attraktive Wohnlagen und qualitätsvolle soziale Infrastruktur • beschlossenes Einzelhandelskonzept zur Entwicklungssteuerung 	<ul style="list-style-type: none"> • fehlende Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr • Busangebot mit weiterem Anpassungsbedarf • mehr Aus- als Einpendler und damit verbundenes Verkehrsaufkommen • unzureichende Nahversorgungsangebote • kaum regionale Produkt- / Direktvermarktung • keine Gewerbeflächen vorhanden 
CHANCEN 	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> • attraktive Gewerbeflächenpotenziale entlang der L 77n aktivierbar • Breitbandausbau • Ausbau des SPNV (v. a. Verlängerung der S25 von Teltow nach Stahnsdorf) • weitere Profilierung in Hinblick auf die vorhandenen Branchenkompetenzfelder • Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit mit Kleinmachnow und Teltow • Stärkung und Vernetzung touristischer Angebote (Beitritt Tourismusverband Fläming e.V., Tourismuskonzept) 	<ul style="list-style-type: none"> • Fachkräftemangel • unpassende oder unzureichende Flächenpotenziale

3.2.7 Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Wirtschaft und Einzelhandel

Aktivierung und Profilierung von gewerblichen Flächenpotenzialen

Die Gemeinde Stahnsdorf weist durch ihre verkehrsgünstige Lage in der sich dynamisch entwickelnden Metropolregion zwischen Berlin und Potsdam gute Standortfaktoren für eine positive Wirtschaftsentwicklung auf. Bedarfe, Potenziale und Profilierungschancen sind im Rahmen eines kommunalen und im Idealfall im Rahmen eines interkommunalen Gewerbeflächenkonzeptes zu untersuchen. Dabei verbindet sich v.a. mit der neu hergestellten L77n die Chance, Flächenpotenziale v. a. östlich entlang der L77n für eine weitere gewerbliche Entwicklung zu aktivieren. Wichtig ist dabei die Umsetzung einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Gewerbeflächenentwicklung. Ziel sollte es zum einen sein, an vorhandene Branchenstrukturen anzuknüpfen und einen zukunftsfähigen Branchenmix zu generieren (Profilierung z.B. durch Konzeptvergabe von Grundstücken, gezielte Standortvermarktung, Ausschluss bestimmter Wirtschaftsbereiche) und zum anderen eine klimaorientierte Standortentwicklung als wesentliches Qualitätsmerkmal unter aktiver Einbindung der Unternehmen umzusetzen („grün“ statt „grau“). Maßnahmen könnten hierbei etwa die Umsetzung eines nachhaltigen Regenwassermanagements, spezifische Energieprojekten, Begrünungsmaßnahmen oder betriebliches Mobilitätsmanagements sein.

Auch Flächen für kleinere Unternehmen und Betriebe sind mitzudenken. Hier gilt es, gut erschlossene, kleinteilige Gewerbeflächen zu sondieren, vorzugsweise in Mischgebieten, um eine Kombination von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

Nachhaltige Verkehrsentwicklung als Voraussetzung für einen attraktiven Arbeitsplatzstandort

Laut dem gemeindlichen Leitbild von 2017 möchte sich Stahnsdorf auch als attraktiver Arbeitsplatzstandort etablieren. Angesichts der vielseitigen Pendlerbeziehungen in der Metropolregion ist eine leistungsstarke und komfortable verkehrliche Anbindung ein wichtiger Standortfaktor und eine zentrale Aufgabe der Gemeindeentwicklung. Die Straßenanbindung ist bereits gut. Der Fokus liegt daher v. a. auf der Stärkung des Umweltverbundes. Die Gemeinde fordert daher schon seit vielen Jahren die Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr (v. a. Verlängerung von Teltow nach Stahnsdorf). Auch der Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur kann dazu beitragen, den Verkehr auf der Straße zu reduzieren und eine attraktive Alternative für Pendler*innen zu bieten. Vor dem Hintergrund einer aktuellen Befragung des ADFC zum Fahrradklima 2020 wird deutlich, dass diesbezüglich in der Gemeinde noch großer Handlungsbedarf besteht.⁴⁰

Flächendeckender Breitbandausbau

Im Zusammenhang mit der fortschreitenden Digitalisierung steigen die Ansprüche an die moderne Informations- und Kommunikationsinfrastruktur. Für eine zukunftsstarke wirtschaftliche Entwicklung ist daher die Optimierung und der Ausbau dieser sogenannten I&K-Infrastruktur von großer Bedeutung (v.a. Ausbau der Glasfaserinfrastruktur für höhere Datenübertragungsraten). Der flächenhafte Breitbandausbau soll in der Gemeinde Stahnsdorf ab 2021 erfolgen. Ein entsprechendes Unternehmen wurde hiermit durch die Gemeinde beauftragt. Außerdem findet zeitgleich der staatlich geförderte Glasfaserausbau durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark statt.

⁴⁰ Gesamtbewertung Fahrradfreundlichkeit: 4,0 (bundesweiter ADFC Fahrradklima-Test 2020, Auswertung Gemeinde Stahnsdorf)

Steuerung Einzelhandelsentwicklung und bedarfsorientierte Nahversorgung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist deutlich geworden, dass es Stahnsdorf und insbesondere in den kleineren Ortsteilen an Nahversorgungsangeboten fehlt. Angesichts der Anforderungen an eine wachsende Gemeinde und bestehender Versorgungsdefizite schlägt das Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf drei **Zentrale Versorgungsbereiche** vor. Ziel ist es, eine wohnortnahe, kommunale Einzelhandelsversorgung zu sichern, begründete, potenzielle Einzelhandelsstandorte zu identifizieren, bestehende (v. a. integrierte) Einzelhandelslagen zu stärken und spezifische Angebotsstrukturen zu beleuchten (z. B. Regional-Markt). Hierbei sind auch alternative Möglichkeiten (z. B. Multifunktions-Dorfläden, Lieferdienste) für eine Nahversorgung in den Ortsteilen zu untersuchen.

Touristische Entwicklung voranbringen, Angebote stärken und vernetzen

Die Gemeinde ist dem Tourismusverband Fläming e.V. beigetreten. Der Tourismusverband Fläming e.V. dient der Förderung des Tourismus und der Naherholung der Region sowie der Stärkung der regionalen Wirtschaftsentwicklung. Zudem stellt der Verein „ein Bindeglied zwischen den örtlichen touristischen Leistungsträgern und den überregionalen touristischen Organisationen des Landes, wie der TMB Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH und dem Landestourismusverband Brandenburg e. V.“⁴¹ dar. Als strategische und umsetzungsorientierte Grundlage soll zudem ein **Tourismuskonzept** für die Gemeinde Stahnsdorf erstellt werden – mit dem Ziel, das touristische Potenzial der Gemeinde herauszuarbeiten, eine klare Profilierung abzuleiten sowie Angebote und Strukturen zu stärken und zu vernetzen.

Entwicklungsperspektive für die Landwirtschaft

Auch die Land- und Forstwirtschaft als primärer Wirtschaftssektor spielt in der Gemeinde Stahnsdorf eine Rolle. Große Bereiche der Gemeinde sind durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Gemeinde verfügt insgesamt über rd. 1.400 Hektar Landwirtschaftsfläche (FNP 2012). Die Erreichbarkeit der innergemeindlichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen gestaltet sich für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zunehmend schwieriger. Zudem haben sich die Flächen durch die fortschreitende Siedlungsentwicklung sukzessive verkleinert, wodurch ein wirtschaftlicher Betrieb bzw. die Produktivität der Flächen in Teilbereichen kaum noch gegeben ist. Durch die Umsetzung geeigneter Strategien zur Flächenentwicklung gilt es, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen zu sichern und gleichzeitig regionale Produktion zu stärken.

Maßnahmen (Auswahl)

- Gewerbeflächenentwicklung und -profilierung entlang der L77n (einschl. B-Plan-Verfahren, klimaorientiertes Maßnahmenkonzept usw.)
- Breitbandausbau
- Umsetzung von alternativen Nahversorgungsangeboten in den Ortsteilen
- Standortmarketing, individuelle Vermarktung von Stahnsdorf und seiner Unternehmen
- Monitoring Wirtschaftsstandort
- Ausbau der regionalen Vernetzung der Wirtschaftsförderung

⁴¹ <https://www.reiseregion-flaeming.de/service/ueber-uns/>

3.3 Bildung und soziale Infrastruktur

Aktuelle verwendete Konzepte mit Relevanz für das Handlungsfeld

- 2. Fortschreibung der Tagesbetreuungs- und Schulbedarfsplanung, Bericht 2018
- Zielvereinbarung zur Erlangung des Zertifikats „Familiengerechte Kommune“ in der Gemeinde Stahnsdorf, 2017 sowie Jahresbericht zur Erhaltung des Zertifikats, 2019
- Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf, Langfassung, 2017
- Bebauungsplan Nr. 8, „Gebiet südlich der Mühlenstraße“, OT Stahnsdorf
- Bebauungsplan Nr. 7 „Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm“ (Entwurf), OT Güterfelde

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt über vielfältige und qualitätsvolle Einrichtungen der sozialen und bildungsbezogenen Infrastruktur. Die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur und Angebote ist eine zentrale Herausforderung der Gemeindeentwicklung, v. a. angesichts des stetigen Wachstums, des Zuzugs junger Familien in den letzten Jahren sowie veränderter Bedarfe, u. a. in Bezug auf die Inklusion, Barrierefreiheit oder Digitalisierung.

Die soziale Infrastruktur befindet sich an ihren Auslastungsgrenzen (Die Auslastung der Kita- und Krippenplätze liegt bereits zwischen 87 % und 99 %.⁴²).

Vor diesem Hintergrund wurden und werden verschiedene Projekte bzw. Maßnahmen zur Angebotserweiterung und -stärkung umgesetzt bzw. angeschoben. Dazu gehören u. a. die Errichtung des ‚Lindenhof-Campus‘ mit einem Neubau für die Lindenhof-Grundschule einschließlich einer neuen Zweifeldsporthalle sowie ein Kita-Neubau in Stahnsdorf-Ort.

Die 3. Fortschreibung der Tagesbetreuungs- und Schulbedarfsplanung soll 2021 beauftragt werden.

3.3.1 Kitas, Hort und Schulen

Tagesbetreuung

Insgesamt verfügt Stahnsdorf über acht Tagesbetreuungseinrichtungen. Davon befinden sich sechs Einrichtungen in Stahnsdorf-Ort – zwei Kindergärten, eine Krippe und ein Kindergarten mit angeschlossener Krippe sowie zwei Horte, die jeweils den beiden Grundschulen zugeordnet sind. Die Ortsteile Güterfelde und Schenkenhorst verfügen über jeweils einen Kindergarten mit angeschlossener Krippe.

Tab. 2: Übersicht Tagesbetreuung in Stahnsdorf im Jahre 2020/2021 (Stand 04/2021)

Name der Einrichtung	Trägerschaft	Stand	Krippe	Kinder garten	Hort	Summe
Kneipp®-Kita Waldhäuschen	Gemeinde Stahnsdorf	2017/2018	49	-	-	49
		04 / 2021	51	-	-	51
		2021/ 2022 (Planung)	49	-	-	49
Musik-Kita Mäuseburg	Gemeinde Stahnsdorf	2017/2018	60	136	-	196
		04 / 2021	60	136	-	196
		2021/ 2022 (Planung)	60	136	-	196
Im Regenbogenland	Gemeinde Stahnsdorf	2017/2018	-	160	-	160
		04 / 2021	-	160	-	160

⁴² 2. Fortschreibung der Tagesbetreuungs- und Schulbedarfsplanung Stahnsdorf, Februar 2018, S. 12,

		2021/ 2022 (Planung)	-	160	-	160
Lindenhof-Hort	Gemeinde Stahnsdorf	2017/2018	-	-	200	200
		04 / 2021	-	-	200	200
		2021/ 2022 (Planung)	-	-	200	200
Zille-Hort	Gemeinde Stahnsdorf	2017/2018	-	-	370	370
		04 / 2021	-	-	400	400
		2021/ 2022 (Planung)	-	-	400	400
Buddelflink (OT Güterfelde)	Gemeinde Stahnsdorf	2017/2018	12	37	-	49
		04 / 2021	12	37	-	49
		2021/ 2022 (Planung)	12	34	-	46
Spatzennest (OT Schenkenhorst)	Gemeinde Stahnsdorf	2017/2018	14	26	-	40
		04 / 2021	12	33	-	45
		2021/ 2022 (Planung)	10	33	-	43
Waldorfkinderga rten am Hochland e.V. Stahnsdorf	Vereins- trägerschaft	2017/2018	-	47	-	47
		04 / 2021	-	47	-	47
		2021/ 2022 (Planung)	-	47	-	47
derzeit in Planung						
Mäusenest	Gemeinde Stahnsdorf	2021/ 2022 (Planung)	30	36	-	66
Dahlienweg	Gemeinde Stahnsdorf	2021/ 2022 (Planung)	45	108	-	max. 153

Quelle: 2. Fortschreibung der Tagesbetreuungs- und Schulbedarfsplanung, complan Kommunalberatung GmbH, 22 Februar 2018

Die Gemeinde Stahnsdorf hat 2018 ihre Prognose- und Bedarfsberechnungen für die Tagesbetreuungs- und Schulbedarfsplanung aktualisiert. Hierbei ist deutlich herausgearbeitet worden, dass die bestehenden Betreuungsplätze im Krippen-, Kindergarten- sowie Hortbereich annähernd ausgeschöpft sind (Stand 2017). „Puffer“ für zunehmende Anmeldungen sind nicht vorhanden und bestehende Ausnahmegenehmigungen reichen nicht mehr aus, um die kurz- bis mittelfristige Nachfrage decken zu können. Daher wurde die Ergänzung bzw. Erweiterung der Kita- und Hortangebote empfohlen, angesichts der Wohnbauflächenpotenziale vorzugsweise in Stahnsdorf-Ort.

Zur Entlastung der vorhandenen Kindertagesstätten, zur Sicherung der Angebotsqualität und um die zunehmende Anzahl an Kindern aufnehmen zu können, wird daher ein **Kita-Neubau am Dahlienweg** in Stahnsdorf-Ort mit 150 Plätzen errichtet. Weiterhin werden in der Kita „Mäusenest“ 56 Plätze realisiert.

Zudem hat die die Gemeindevertretung Ende 2020 den Bau einer Kindertagesstätte für 66 Kinder (**Natur-KITA**) im Siedlungsgebiet Kienwerder (B-20/131) beschlossen. Die Trägerschaft übernimmt der Verein Naturkinder Kienwerder.

Grundschulen

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt über zwei Grundschulen. Beide sind in kommunaler Trägerschaft und in Stahnsdorf Ort gelegen:

Tab. 3: Übersicht Grundschulen in Stahnsdorf

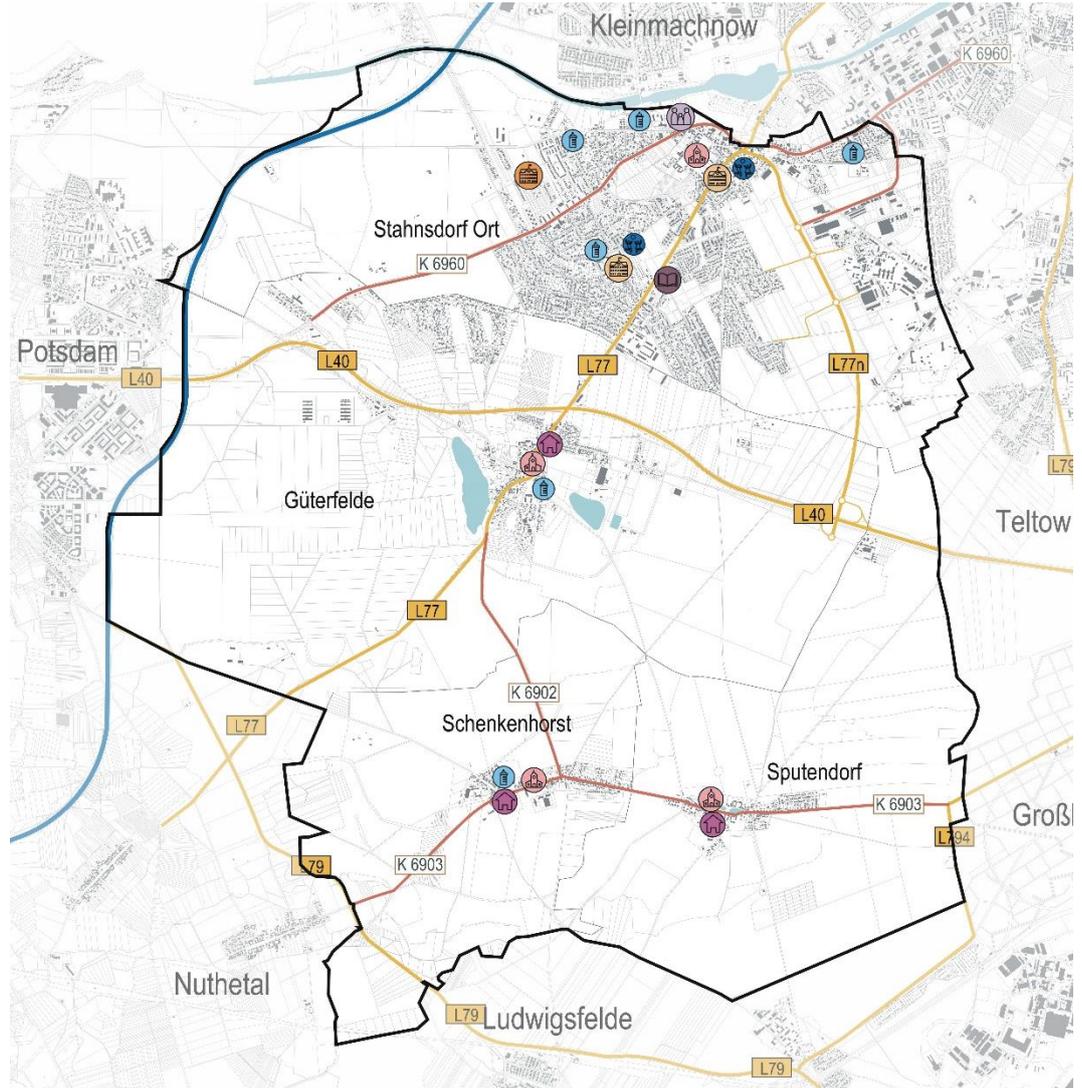
Schulname	Trägerschaft	Schuljahr	Schülerzahl	Zügigkeit
Grundschule „Heinrich Zille“	Gemeinde Stahnsdorf	2020/2021	553	3-4-zügig
Lindenhof-Grundschule	Gemeinde Stahnsdorf	2020/2021	267	2-zügig

Quelle: Internetauftritt Schulporträts im Land Brandenburg (online), Zugriff: 06.05.2020.

Aufgrund gestiegener und veränderter Bedarfe (u. a. Barrierefreiheit, Inklusion, Schulsozialarbeit) bzw. Kapazitätsengpässe wurde der **Grundschulstandort „Heinrich Zille“** zwischen 2019 und 2020 aus- und umgebaut. Entstanden sind zusätzliche Klassen- sowie Förderräume (u. a. Medienraum für PCs mit schnellem Internetanschluss), behindertengerechte Toiletten sowie neue Aufenthalts- und Vorbereitungsräume. Eine Erweiterung der Kapazität von derzeit rund 530 Schüler*innen in 23 Klassen (1-6 Klassenstufe) ist nicht vorgesehen. Die Grundschule „Heinrich Zille“ Stahnsdorf verfügt über einen Hort mit einem eigenen Gebäude, ebenfalls in Trägerschaft der Gemeinde Stahnsdorf. An der Schule bzw. im Hort findet Schulsozialarbeit zur Unterstützung von Schüler*innen, Eltern, Lehrer*innen und Erzieher*innen statt. Hierzu kooperiert die Schule mit einem gemeinnützig arbeitenden Verein und anerkannten Träger der Jugendhilfe. Die Grundschule „Heinrich Zille“, der Zille-Hort und die benachbarte Kita „Im Regenbogenland“ bilden zusammen einen modernen Bildungscampus mit vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten für Kinder zwischen 3 und 12 Jahren.

Mit der **Lindenhof-Grundschule** befindet sich ein weiterer, zentral gelegener Grundschulstandort in Stahnsdorf-Ort. Hier werden zurzeit rund 270 Kinder in 12 Klassen unterrichtet. Der Lindenhof-Hort, ebenfalls in Trägerschaft der Gemeinde, bietet Platz für 200 Kinder. Auf Grundlage der bereits benannten Prognose- und Bedarfsberechnungen (2018), die einen deutlichen Bedarf an weiteren Grundschulplätzen prognostiziert haben, wird derzeit der Neubau einer vierzügigen Grundschule für bis zu 720 Kinder (**Lindenhof-Campus**) mit Außenbereich sowie eine Zweifeldsporthalle mit Besuchertribüne mit bis zu 199 Sitzplätzen und einem Schulsportbereich in unmittelbarer Nachbarschaft an der Mühlenstraße in Stahnsdorf-Ort geplant bzw. umgesetzt. Die bestehende Lindenhof-Grundschule wird an den neuen Standort verlagert und das alte Schulgebäude zum Hort für die neue Schule umfunktioniert. Das Projekt ist die derzeit größte Infrastrukturmaßnahme der Gemeinde. Die Sporthalle soll im Jahr 2021 fertiggestellt werden. Das neue Schulgebäude soll voraussichtlich 2024 fertiggestellt werden.

Plankarte 4: Bildung, soziale Einrichtungen und Begegnungsstätten in der Gemeinde



- | | | | |
|---|---|--|--|
|  Grundschule |  Kindergarten / Krippe |  Familienzentrum "ClaB" |  Kirche |
|  Gymnasium |  Hort |  Bibliothek |  Bürgerhaus |

Stand 2020, Darstellung GRUPPE PLANWERK

Weiterführende Schule

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt mit dem **Vicco-von-Bülow-Gymnasium** über eine weiterführende, vierzügige Schule von übergeordneter Bedeutung. Schulträger ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark, der aufgrund eines hohen Bedarfs an Gymnasialplätzen 2009-2013 den Schulstandort an der Heinrich-Zille-Straße in Stahnsdorf-Ort neu entwickelt hat.

Der Erweiterungsneubau für das Gymnasium wurde fertiggestellt und ist seit 2018 in Benutzung. Er verfügt neben Unterrichts-, Vorbereitungs- und Aufenthaltsräumen über eine Mensa, eine Aula sowie eine Zweifeldsporthalle und aufwendig gestaltete Außenanlagen. Hier werden derzeit rund 730 Schüler*innen (Schuljahr 2020/21) aus der Region unterrichtet.

Zusätzliche weiterführende Schulen im Einzugsbereich der Gemeinde befinden sich in Kleinmachnow, Teltow und Potsdam.

3.3.2 Weitere soziale, bildungsbezogene Einrichtungen, Daseinsvorsorge

Die **Bibliothek** ist ein niedrighschwelliges Infrastrukturangebot für alle sozialen Schichten und Altersstufen und bietet nicht nur ein breites Informations-, Medien- und Dienstleistungsangebot, sondern ist auch ein Ort der Begegnung bzw. ein wichtiger sozialer Treffpunkt. Die Stahnsdorfer Bibliothek befindet sich im Rathaus in der Annastraße. Derzeit verfügt die Bibliothek über 21.000 Medien zuzüglich der eAusleihe-Medien (v. a. eBooks, eAudio). Außerdem haben Bibliotheksnutzer*innen die Möglichkeit, Medien von anderen Bibliotheken des Landkreises Potsdam-Mittelmark auszuleihen. Es werden verschiedene Veranstaltungen durchgeführt (v. a. Lesungen). 2012 wurde das **Projekt Vorlesepaten** von der Bibliothek Kleinmachnow und der Akademie 2. Lebensphase ins Leben gerufen. Seit 2014 ist die Bibliothek Stahnsdorf auch daran beteiligt. Durch das Projekt soll Kindern die Freude am Lesen vermittelt und die Erweiterung ihres Sprach- und Wortschatzes gefördert werden.⁴³

Das **Jugend- und Familienzentrum Club an der Bäke (ClaB)** des Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerks ist ein Ort der Begegnung und verfügt über ein breites Angebotsspektrum im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe. Für Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 21 Jahren gibt es verschiedene Kursangebote sowie Raum zum Lernen oder Treffen. Zudem finden jährlich internationale Jugendbegegnungen statt. Für Familien bietet das „ClaB“ individuelle Begleitung und Unterstützung. Speziell für Familien mit Flucht- und Migrationshintergrund gibt es bedarfsgerechte Angebote und im Übergangwohnheim finden Familiensprechstunden statt. Außerdem sollen Menschen mit und ohne Migrationshintergrund durch interkulturelle Projekte in Dialog kommen.⁴⁴ Im Bereich Erwachsenenbildung wird das Angebot durch Kurse der Kreisvolkshochschule Potsdam-Mittelmark ergänzt.

Bürgerhäuser fungieren als soziale und kulturelle Zentren in einer Gemeinde bzw. in ihren Ortsteilen und tragen maßgeblich zur Identitätsstärkung bei. Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt über vereinsbetriebene Bürgerhäuser in den Ortsteilen Güterfelde, Sputendorf und Schenkenhorst. Stahnsdorf-Ort selbst hat bisher kein Bürgerhaus. Nach derzeitiger Beschlusslage soll dieses am derzeitigen Standort der Freiwilligen Feuerwehr am Dorfanger Stahnsdorf entstehen. Die Wache der **Ortsfeuerwehr Stahnsdorf** wird im Bereich Annastraße als neuer und bedarfsgerechter Standort realisiert. Die Anpassung bzw. der Ausbau des Alt-Standortes entsprechend der aktuellen baulichen und betrieblichen Anforderungen an eine Feuerwache ist aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (v.a. Denkmalschutz – Denkmalbereich Dorfanger Stahnsdorf, Flächenverfügbarkeit) nicht möglich.

⁴³ <https://www.stahnsdorf.de/content/lebenswertes-stahnsdorf/kultur-und-soziales/bibliothek/>

⁴⁴ <https://www.stahnsdorf.de/content/lebenswertes-stahnsdorf/kultur-und-soziales/jugend-familie-und-freizeit/>

Die kommunale **Seniorenbetreuung der Gemeinde Stahnsdorf** organisiert seit 2009 ein zielgruppenspezifisches und abwechslungsreiches Programm mit regelmäßigen Ausflügen und Aktivitäten (Spielenachmittag, Bewegungsangebote, Konzerte, Informationsaustausch, usw.). Die Treffen finden sowohl im Gemeindezentrum Stahnsdorf, als auch in den Bürgerhäusern Güterfelde bzw. Schenkenhorst statt.

Der Betrieb der Seniorenbegegnungsstätte in der Lindenstraße 22 startete im September 2018 und ergänzte die kommunale Seniorenarbeit in der Gemeinde Stahnsdorf um ein vielfältiges tägliches Angebot für die kontinuierlich wachsende Bevölkerungsgruppe der Senioren.

In der Ruhlsdorfer Straße 90 a+b befinden sich zwei **Gemeinschaftsunterkünfte** für geflüchtete Menschen mit rd. 300 Plätzen für Einzelpersonen und Familien mit Kindern. Derzeit leben hier 295 Personen (2019). Betreiber ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark und ein sozialer Träger, der unterbringungsnahe Migrationssozialarbeit leistet.

Die Gemeinde und ihre Ortsteile verfügen über vier **Kirchen** und die Gemeinden Güterfelde und Stahnsdorf-Ort zusätzlich jeweils über ein Gemeindehaus.

In der evangelischen Kirchengemeinde Stahnsdorf gibt es einen Frauenkreis, einen Basarkreis, einen Helferkreis, einen Gospelchor und einen Seniorenkreis sowie Kinder- und Jugendarbeit. Die Kirche Güterfelde - evangelischer Pfarrsprengel - gibt es eine Kirche mit Kindern, Konfirmandenunterricht, eine Junge Gemeinde, einen Kirchenchor sowie einen Frauenkreis.

3.3.3 Gesundheitsinfrastruktur

Die **ambulante Versorgung** und soziale Betreuung erfolgt einerseits durch niedergelassene Ärzte in der Gemeinde bzw. in den umliegenden Kommunen sowie durch die Medizinischen Versorgungszentren (MVZ) in Kleinmachnow und Teltow. Die **stationäre Versorgung** ist durch verschiedene und gut erreichbare Krankenhausstandorte in Potsdam, Ludwigsfelde und Berlin-Zehlendorf gesichert.

Im Jahr 2019 waren über 8.000 Personen im Landkreis Potsdam-Mittelmark pflegebedürftig – mit steigender Tendenz. Prognosen zufolge soll die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2040 auf 13.300 ansteigen.⁴⁵

Derzeit werden im Land Brandenburg ca. drei Viertel der pflegebedürftigen Menschen von Angehörigen gepflegt bzw. erhalten Unterstützung durch ambulante Pflegedienste.

Durch den 2019 neu eingerichteten **Pflegestützpunkt** im Gesundheitszentrum Teltow erhalten pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige kostenlose und kassenneutrale Beratung rund um das Thema Pflege. Unterstützt wird der neue Pflegestützpunkt durch die AOK Nordost, die Barmer und den Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur in der Gemeinde mit überörtlichem Bezug wird der **Mehrgenerationen-Campus** am Potsdamer Damm im Ortsteil Güterfelde leisten. Der Investor beabsichtigt die Aktivierung des Grundstücks des ehemaligen Elisabeth-Sanatoriums. Bestehende, denkmalgeschützte Gebäude sollen saniert und neue Nutzungen integriert bzw. ergänzt werden. Vorgesehen sind Funktionen der medizinischen Betreuung und Versorgung in Verbindung mit betreutem Wohnen und zugehörigen Einrichtungen (u.a. Tagespflege, Senioren- und Jugendpflege, Schulung, Forschung und Kinderbetreuung). Das Bebauungsplan-Verfahren wurde Ende 2020 abgeschlossen, zur baulichen Umsetzung gibt es derzeit noch keine belastbare Aussage des Eigentümers.

⁴⁵ Daten und Fakten zur Pflege im Landkreis Potsdam-Mittelmark, MASGF Brandenburg, 2017

3.3.4 Öffentliche Verwaltung

Das Gemeindezentrum der Gemeinde befindet sich in der Annastraße, südlich des Ortskerns von Stahnsdorf am Güterfelder Damm, einer der Haupteinfahrstraßen des Gemeindegebietes. Für den Verwaltungsstandort wurde 1999 ein früheres Kasernengebäude saniert und umgenutzt. Die übrigen baulichen Anlagen der ehemaligen Bartsch-von-Sigsfeld-Kaserne aus den 1930er Jahren wurden zurückgebaut. Die Rückbauflächen stellen derzeit Freiflächen ohne besondere Gestaltqualität dar und bieten städtebauliches Entwicklungspotenzial (z.B. Reserveflächen für Gemeindebedarfsflächen).

3.3.5 Familiengerechte Kommune

Die Gemeinde Stahnsdorf hat am Managementprozess "Familiengerechte Kommune" teilgenommen und wurde zertifiziert. Das Zertifikat ist im Januar 2021 ausgelaufen. Die Projektteilnahme am Audit ist erfolgreich abgeschlossen. Die Leitlinien und Zielsetzungen wurden in den INSEK-Prozess integriert.

3.3.6 SWOT-Analyse Bildung und soziale Infrastruktur

STÄRKEN 	SCHWÄCHEN 
<ul style="list-style-type: none"> • wachsende Gemeinde mit großer Anziehungskraft, insbesondere für junge Familien • qualitätsvolles Angebot an vorhandener sozialer Infrastruktur / Bildungseinrichtungen, gute Erreichbarkeit • Bürgerhäuser in den Ortsteilen Güterfelde, Sputendorf und Schenkenhorst • gute medizinische Versorgung • reges Vereinsleben, engagierte soziale Träger 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlen eines Bürgerzentrum in Stahnsdorf-Ort • Angebotsdefizite soziale Infrastruktur (v. a. Betreuungsangebote) durch steigende Kinderzahlen • fehlende Orte für Kultur und Kunst
CHANCEN 	RISIKEN 
<ul style="list-style-type: none"> • zielgruppenorientierter Ausbau der sozialen Infrastruktur (Lindenhof-Campus, Kitas), hierbei Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten / Ausbau IT-Infrastruktur • Ausbau Mehrgenerationen-Campus in Güterfelde • Neubau zeitgemäßer Feuerwehrawache in Stahnsdorf-Ort • engere und kontinuierliche Zusammenarbeit mit den umliegenden Kommunen 	<ul style="list-style-type: none"> • zu schnelles Wachstum und fehlende bedarfsgerechte Anpassung / Ausbau der kommunalen Infrastruktur, fehlende Flächenreserven für soziale Infrastruktur • fehlende finanzielle Mittel zum Flächenankauf und zum Bau der sozialen Infrastruktur

3.3.7 Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Bildung und soziale Infrastruktur

Bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Infrastruktur und der Daseinsvorsorge

In Hinblick auf die künftige Bevölkerungsentwicklung (Alterung und Zuzug junger Familien) ergeben sich Bedarfe an die Ausstattung und Kapazitäten der **Bildungs- und Sozialinfrastruktur** in der Gemeinde (bspw. Steigender Bedarf an Kita- und Schulplätzen und Einrichtungen für Senior*innen). Auch die Auswirkungen der Pandemie gilt es mit zu bedenken (u.a. Lernrückstände, freiwilliges Wiederholen eines Schuljahres). Im Sinne einer zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung gilt es daher, die Infrastruktur bedarfsgerecht und qualitativ weiterzuentwickeln. Hierzu bedarf es einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie⁴⁶ (wie bspw. Flächenvorhaltung für neue Bildungs-, Pflege- und Sporteinrichtungen), mit der die Gemeinde flexibel auf sich verändernde Bedarfe reagieren kann. Der geplante und in Umsetzung befindliche Neubau des 'Lindenhof-Campus' oder der Kita am Dahlienweg sind dabei zentrale Maßnahmen. Zudem sind weitere Maßnahmen zur bedarfsorientierten Stärkung und Qualifizierung der

⁴⁶ basierend auf Bedarfsermittlung sowie Flächenbevorratung

kommunalen Infrastruktur umzusetzen. Hierzu zählen der geplante Neubau einer zeitgemäßen Feuerwache in Stahnsdorf-Ort, die Schaffung weiterer soziokultureller Angebote für Senior*innen und die Angebotserweiterung für die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen. Es bestehen schon seit längerem Bestrebungen zur Herstellung eines Begegnungsortes für Jugendliche. Im Zusammenhang mit der notwendigen Weiterentwicklung der Bibliothek böte sich dabei die Chance, ein Medienkompetenzzentrum mit gezielten Bildungsangeboten für junge Menschen und weiteren Veranstaltungsräumlichkeiten zu schaffen.

Gut erreichbare, räumliche Entwicklungspotenziale nutzen und Funktionen bündeln

Insbesondere der **Bereich Annastraße** / Am Gemeindezentrum bietet mit den verbliebenen, gemeindeeigenen Konversionsflächen Entwicklungspotenzial für die Ergänzung und Stärkung der kommunalen Infrastruktur. Hier wird der neue Standort für die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Stahnsdorf entstehen. Die nachhaltige Entwicklung des Gesamtstandortes sollte dabei auch im Zusammenhang mit einer bedarfsbezogenen, notwendigen Anpassung des Verwaltungsstandortes sowie mit der Weiterentwicklung der Bibliothek als wichtige kommunale Begegnungs- und Bildungsstätte städtebaulich und freiräumlich vertiefend untersucht werden. Weiteres Potenzial für die zukunftsfähige Entwicklung der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde Stahnsdorf ist im Zusammenhang mit dem angestrebten Anschluss an die S-Bahn und den **künftigen Bahnhofsumfeld** im Bereich der Sputendorfer Straße zu sehen. Hier böte sich perspektivisch die Möglichkeit, in zentraler Lage neue Angebotsstrukturen in Verbindung mit einer städtebaulichen Entwicklung von Teilflächen zu schaffen, ggf. auch unter Einbindung privater Akteure bzw. von Entwicklungsträgern (z.B. im Rahmen von städtebaulichen Verträgen).

Netzwerkarbeit intensivieren

Die Aufwertung und Erweiterung der sozialen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastrukturangebote stellen im Interesse des sozialen Ausgleichs und des gesellschaftlichen Zusammenhalts einen wichtigen Handlungsbedarf dar. Dabei ist der Ausbau der Netzwerkarbeit sowie die weitere Förderung und Stabilisierung der Mitwirkungsbereitschaft ein großes Entwicklungspotenzial, welches durch weitere interkommunale Zusammenarbeit noch gestärkt werden könnte.

Verbesserung der Informationstechnik-Ausstattung an den Schulen

Zur Vermittlung der notwendigen digitalen Kompetenzen an den Schulen, spielt der Aufbau einer zeitgemäßen **digitalen Bildungsinfrastruktur** eine bedeutende Rolle. Hierfür stehen Fördermittel des Bundes bzw. des Landes zur Verfügung. Die kommunalen Grundschulen haben in Zusammenarbeit mit dem Schulträger einen schulbezogenen Medienentwicklungsplan erarbeitet, welcher die Antragsvoraussetzung für die Stellung der Anträge für die Abrufung der Gelder aus dem Digitalpakt bildet. Die Antragstellung der Gemeinde bei der ILB erfolgte Ende 2020.

Maßnahmen (Auswahl)

- Maßnahmenbündel Zentrales Vorhaben „Qualitätvoller Ausbau der sozialen Infrastruktur“:
 - Neubau Lindenhof-Campus (in Umsetzung)
 - Neubau Kita Dahlienweg (in Umsetzung)
 - Neubau Kita "Mäusenest" (in Umsetzung)
 - Neubau Naturkindergarten Kienwerder
 - Neubau Feuerwache Stahnsdorf (in Planung)
 - Erarbeitung einer städtebaulich-freiräumlichen Konzeptstudie zur Weiterentwicklung des Gesamtstandortes Annastraße
 - Angebotserweiterung Bibliothek in Verbindung mit der Herstellung eines

Medienkompetenzzentrums (Standortuntersuchung / Machbarkeitsstudie)
(Zentrales Vorhaben „Qualitätsvoller Ausbau der sozialen Infrastruktur“)

- Neubau Bürgerzentrum / Bürgerbegegnungsstätte
- bedarfsgerechte Anpassung des Verwaltungsstandortes Annastraße
- Umnutzung (derzeitiger) Feuerwehrstandort am Dorfkern Stahnsdorf, einschl. Machbarkeitsuntersuchung
- Umsetzung Mehrgenerationen-Campus am Potsdamer Damm
- bedarfsorientierte Fortschreibung der Tagesbetreuungs- und Schulbedarfsplanung der Gemeinde Stahnsdorf
- aktive Flächenbevorratung für künftige kommunale Infrastrukturstandorte
- Bereitstellung von Mitteln für Schulverpflegung (Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf, 2017)
- Maßnahmen im Rahmen des Projektes „Gesunde Gemeinde“ (Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf, 2017)

3.4 Verkehrsinfrastruktur

Aktuelle Konzepte mit Relevanz für das Handlungsfeld

- Fortschreibung des Nahverkehrsplans 2020 bis 2024 für den Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2020
- Nahverkehrsplan 2019 für die Landeshauptstadt Potsdam, 2020
- Projektbeschreibung Radschnellwegeverbindungen im südwestlichen Brandenburg nach Berlin, 2019
- Lärmaktionsplan für die Gemeinde Stahnsdorf, Fortschreibung 2017 / 2018 (Stufe 3)
- Landesnahverkehrsplan 2018
- Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf, Langfassung, 2017
- Technische Machbarkeitsstudie S-Bahn Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, 2016
- Projekt i2030 – mehr Schiene für Berlin und Brandenburg
- Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, 2013

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt bezogen auf das übergeordnete Straßenverkehrsnetz (A 115 im Westen, L 40 im Süden, neu ausgebaute L 77n im Osten) verkehrsgünstig im Metropolenraum zwischen Berlin und Potsdam.

Bevölkerungswachstum, starke Pendlerverflechtungen, intensive Pkw-Nutzung und hoher Motorisierungsgrad in Kombination mit einer ungünstigen bzw. z. T. fehlenden Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr (SPNV) führen in der Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf (TKS) zu einem starken Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Belastungen (Lärm, Feinstaub und Schadstoffemission). Eine nachhaltige Verkehrsentwicklung einhergehend mit einer verbesserten Anbindung an die Schiene (v.a. Verlängerung der S 25 von Teltow nach Stahnsdorf), der Stärkung des ÖPNV sowie dem Ausbau der Radinfrastruktur ist daher eine zentrale Herausforderung in der TKS-Region.

3.4.1 Fuß- und Radwegeinfrastruktur

Aufgrund der Topografie, die nur geringe Höhenunterschiede aufweist, bestehen innerhalb des Gemeindegebiets sowie der umliegenden Gemeinden (Teltow, Kleinmachnow) gute Voraussetzungen für den Fuß- und Radverkehr. Der Radverkehrsanteil im Binnenverkehr liegt bei 27%.⁴⁷ Das Radwegenetz wurde in den vergangenen Jahren sukzessive durch straßenbegleitende Radwege erweitert. Zudem sind Zielorte, wie beispielsweise Kitas und Schulen in Stahnsdorf-Ort, gut erreichbar gelegen.

Jedoch weist das Geh- und Radwegenetz teilträumlich Defizite auf – so ist die Barrierefreiheit oftmals nicht gegeben (z. B. an zentralen Achsen, wie der Lindenallee), Ausbaustandards, insbesondere für den Radverkehr, sind nicht mehr zeitgemäß und es fehlt teilträumlich an schnellen und sicheren Anbindungen für den Radverkehr zwischen den Ortsteilen und zu wichtigen Zielorten im Gemeindegebiet sowie zu den Umlandkommunen.

57 % der Teilnehmenden an der Online-Befragung zum INSEK sprechen sich dementsprechend für einen weiteren Ausbau und die Verbesserung des innerörtlichen Radwegenetzes aus. Auch eine aktuelle Umfrage des ADFC „Klimatest 2020“⁴⁸ bestätigt diesen Handlungsbedarf. Besonders wichtig war den Teilnehmenden in Stahnsdorf:

- die Verbesserung des Sicherheitsgefühls,
- die Verringerung von Konflikten mit dem Kfz-Verkehr,
- die Beseitigung von Hindernissen auf Radwegen sowie

⁴⁷ Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, 2013

⁴⁸ In der Umfrage stellt der ADFC die Zufriedenheit der Radfahrenden in Deutschland dar. Erstmals haben sich genügend Bürger*innen der Gemeinde Stahnsdorf beteiligt, um eine eigene Bewertung zu erhalten. Insgesamt haben 57 Bürger*innen an der Umfrage in Stahnsdorf teilgenommen.

- eine komfortable Oberflächengestaltung und Breite der (Rad)wege.

Ziel der interkommunalen Zusammenarbeit ist es, ein Radschnellwegekonzept für den Projektraum mit umsetzungsreifen Varianten zu erarbeiten und Trassen zur Einrichtung eines Radschnellwegnetzes zu sichern und zu entwickeln. Diese dienen zur besseren Verknüpfung von Berlin, Kleinmachnow, Nuthetal, Potsdam, Schwielowsee, Stahnsdorf, Teltow und Werder (Havel). Hierzu sollen landesweit gültige Qualitätsstandards festgelegt werden.

Außerhalb dieser Kooperation haben sich die drei Kommunen Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf das Ziel gesetzt, entlang des Teltowkanal eine durchgängige Rad- und Wanderwegeverbindung zu realisieren.

In Stahnsdorf wurde über den rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 "Rad- und Wanderweg Kanalaue" das Baurecht für diese Wegeverbindung geschaffen. Die bauliche Umsetzung steht noch aus.

3.4.2 ÖPNV

Busverkehr

Der Busverkehr in Stahnsdorf wird im Auftrag des Landkreises Potsdam-Mittelmark durch die regiobus Potsdam Mittelmark GmbH betrieben.

In der Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf (TKS) verkehren insgesamt 15 Buslinien.

Der Busbahnhof Waldschänke im Norden von Stahnsdorf-Ort ist Hauptverkehrsknotenpunkt der Gemeinde. Nach Berlin verkehren die Buslinien 622 (Waldschänke Stahnsdorf – U Bahnhof Krumme Lanke) und 620 (Bahnhof Wannsee – S Teltow-Stadt) im 20-Minuten-Takt. Ungefähr 30 Minuten dauert die Fahrt zum U-Bahnhof Krumme Lanke ab Waldschänke. Zum S-Bahnhof Berlin- Wannsee sind es nur 15 Minuten.

Die Buslinie 623 verkehrt zwischen dem Busbahnhof Waldschänke über den S-Bahnhof Zehlendorf bis zur U-Bahnstation Oskar-Helene-Heim. Die Fahrzeit beträgt ca. 30 Minuten.

Mit den Buslinien X1 / 601 / N13 ist der Potsdamer Hauptbahnhof von Stahnsdorf-Ort innerhalb von 17 Minuten zu erreichen, der S-Bahnhof Teltow-Stadt innerhalb von 15 Minuten.

Die drei Ortsteile werden über die Buslinien 627 (Waldschänke – Lärchenring OT Sputendorf), 624 (Teltow – Saarmund) sowie 619 (Potsdam Hbf – Ludwigsfelde Bhf) erschlossen.

Die Buslinie 626 verkehrt zwischen dem Busbahnhof Waldschänke über Teltow-Ruhlsdorf zum S-Bahnhof Teltow. Die Fahrzeit beträgt 27 Minuten.

Ein Großteil der Haltestellen in Stahnsdorf ist barrierefrei ausgebaut. Weitere Maßnahmen befinden sich in Umsetzung bzw. in Planung.

Auch bzgl. der ÖPNV-Anbindung bzw. der Bedienqualität des Busverkehrs besteht sowohl innerörtlich als auch regional gesehen z. T. Anpassungs- und Weiterentwicklungsbedarf.

Die Bedienqualität soll gemäß des **Nahverkehrsplans 2020-2024 (NVP) des Landkreises Potsdam-Mittelmark** weiterentwickelt werden. Leitziele des NVP sind zum einen die Steigerung der ÖPNV-Nutzerzahlen (lt. mittleren Entwicklungsszenario um 20 % bis 2024) und zum anderen die Förderung einer emissionsarmen bzw. CO₂-neutralen, öffentlichen Mobilität (100 % CO₂-Neutralität der Fahrzeugflotten bis 2024). Dies ist mit deutlichen Mehrleistungen durch die regiobus Potsdam Mittelmark GmbH verbunden.

Für das Gebiet Teltow-Kleinmachnow und Stahnsdorf sollen u. a. bessere Anschlüsse an die bestehenden S-Bahnhöfe und eine verbesserte Anbindung von Arbeitsplatz- und Gewerbeschwerpunkten (z. B. Techno Park und Green Park) Berücksichtigung finden.

Die Idee der Ortsbuslinie wurde in den Nahverkehrsplan des Landkreises Potsdam Mittelmark 2020 bis 2024 aufgenommen. Diese soll im Zusammenwirken zwischen Verkehrsunternehmen und Gemeinde Stahnsdorf berücksichtigt werden. Dabei sind jedoch in Abhängigkeit der

sonstigen Planungsideen aus der Weiterentwicklung des Verkehrsangebotes in TKS Modifikationen erforderlich.

Abb. 22: Liniennetzplan Tagesverkehr: Teltow · Kleinmachnow · Stahnsdorf



Quelle: Regio Bus, Liniennetzplan

Abb. 23: Übersicht Buslinien

Kommunaler ÖPNV	Entspricht ca. den heutigen Linien
Teltow – Lichterfelder Allee – Berlin-Lichterfelde	184 ¹
Teltow – Potsdamer Straße (Teltow) – Potsdamer Allee (Stahnsdorf) – Potsdam	601, X1, N13
Stahnsdorf – Potsdamer Allee (Stahnsdorf) – Potsdam	601, X1, N13
Teltow – Stahnsdorf	601, 620, X1, N13
Kleinmachnow – Potsdamer Allee (Stahnsdorf) – Potsdam	601, 622, 623, N12, N13
Stahnsdorf - / Kleinmachnow – Gewerbegebiet Dreilinden – Berlin S Wannsee Bahnhof ²	620
Teltow – Kleinmachnow	620, 629, N13
Kleinmachnow – Stahnsdorf	620, 622, 623, 629, N12
Kleinmachnow – S Bahnhof Mexikoplatz (Berlin) – U Krumme Lanke	622, N12
Stahnsdorf – S Bahnhof Mexikoplatz (Berlin) – U Krumme Lanke	622, N12
Kleinmachnow – Zehlendorfer Damm (Kleinmachnow) – Machnower Str. (Berlin) – Berlin-Zehlendorf – U Oskar-Helene-Heim	623, 629, N12
Stahnsdorf – Zehlendorfer Damm (Kleinmachnow) – Machnower Str. (Berlin) – Berlin-Zehlendorf	623, 629, N12
Teltow (Rammrathbrücke) – Teltower Damm (Berlin) – Berlin-Zehlendorf – weiter nach Berlin Zoologischer Garten	X10 ¹

Ergänzende Verbindungsrelationen mit abweichender Mindestbedienung ³	
Teltow, Bahnhof – Teltow, Sigridshorst Mindestbedienung Mo-Fr: HVZ 30-Min-Takt, NVZ 1-h-Takt	601
Teltow: Oderstraße Mindestbedienung Mo-Fr: HVZ 20-Min-Takt, NVZ 30-Min-Takt	184, 601
S Teltow Stadt – Teltow, Zehlendorfer Str. - Teltower Damm (Berlin) – Berlin-Zehlendorf – weiter nach Berlin Zoologischer Garten Mindestbedienung Mo-Fr: HVZ 20-Min-Takt	X10 ¹
Teltow, Bahnhof – S Teltow Stadt Mindestbedienung Mo-Fr: HVZ 20-Min-Takt, NVZ 30-Min-Takt	601, X1
S Teltow Stadt – Ruhlsdorf Mindestbedienung Mo-Fr: HVZ 30-Min-Takt, NVZ 1-h-Takt	621, 626
Teltow: Postviertel Mindestbedienung Mo-Fr: HVZ 30-Min-Takt, NVZ 1-h-Takt	625
Stahnsdorf – Green Park – Ruhlsdorf Mindestbedienung Mo-Fr: HVZ 30-Min-Takt, NVZ 1-h-Takt	626
Stahnsdorf: Bergstraße – Güterfelder Damm – Sputendorfer Straße Mindestbedienung Mo-Fr: HVZ 20-Min-Takt, NVZ 30-Min-Takt	622, 627
Kleinmachnow: Ernst-Thälmann-Str. – Schleusenweg Mindestbedienung Mo-Fr: HVZ 30-Min-Takt, NVZ 1-h-Takt	629

Quelle: Fortschreibung des Nahverkehrsplans 2020 bis 2024 für den Landkreis Potsdam-Mittelmark

Zurzeit erarbeitet der VBB ein Buskonzept für den Südostraum, welches auch die angestrebte S-Bahn-Verlängerung S25 betrachtet und bestmögliche Verknüpfungen zwischen bestehenden und neu geplanten Haltestellen untersucht.

Straßenbahnanbindung nach Potsdam

Aufgrund der hohen Pendlerverflechtungen zwischen der Region und Potsdam wird schon seit Längerem über eine Anbindung an das Tram-Netz nach Potsdam nachgedacht. Im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Potsdam 2012-2018 wurde daher auf eine Streckenverlängerung der Straßenbahn von Potsdam über Stahnsdorf nach Teltow hingewiesen. Auch im Rahmen des Integrierten Verkehrsentwicklungskonzeptes Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf aus dem Jahr 2013 wird aufgrund der starken Pendlerbeziehungen eine Reaktivierung der Tram-Verbindung nach Potsdam empfohlen. Bei den weiteren Überlegungen zum Verlauf der Tram-Trassen, sollten die Freihaltetrassen der S-Bahn (im Sinne einer Regiotram) integriert werden.⁴⁹ Im aktuellen Nahverkehrsplan 2019 der Landeshauptstadt Potsdam ist eine dahingehende Machbarkeitsprüfung jedoch nicht mehr vorgesehen. Da auch der Landkreis Potsdam-Mittelmark beim Rückbau der Kreisstraße 6960 keine Vorhalteflächen für eine Straßenbahnverlängerung berücksichtigt hat, wird die Tram-Anbindung nach Potsdam zu Gunsten der S-Bahnanbindung an Potsdam aufgegeben (S-Bahn-Ringschluss, Friedhofsbahn nach Wannsee - Umsteigepunkt nach Potsdam).

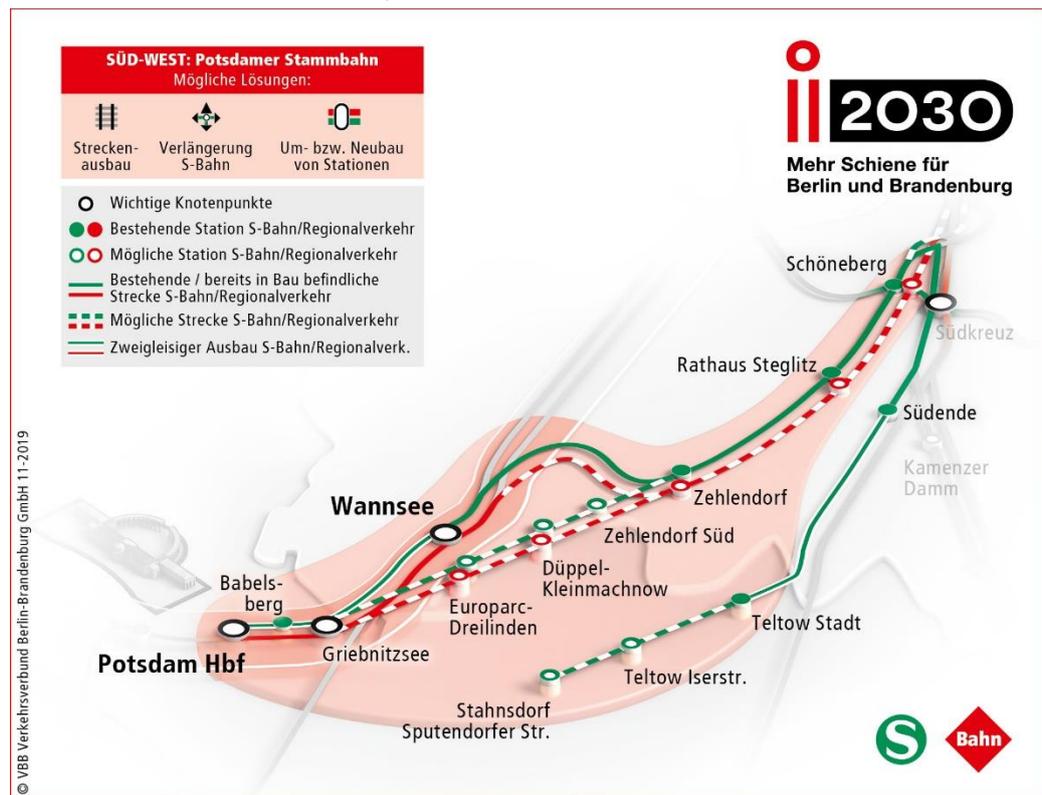
⁴⁹ Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, 2013

3.4.3 SPNV

Eine Verbesserung der schienengebundenen Vernetzung im Ballungsraums Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf mit Berlin und Potsdam wird schon seit vielen Jahren gefordert und verschiedene Varianten intensiv diskutiert.

Teltow verfügt seit 2005 über einen S-Bahnhof. Aufgrund des hohen Pendlerverkehrs bzw. steigender Fahrgastzahlen wurde 2011 eine 10-Minuten-Taktung nach Berlin (Potsdamer Platz, Südkreuz) eingeführt. Auch die Gemeinde Stahnsdorf hat angesichts steigender bzw. hoher Pendler*innenzahlen ein großes Interesse daran, von einer schnellen und attraktiven S-Bahn-Anbindung ins Berliner Zentrum zu profitieren und damit eine nachhaltige verkehrliche Entwicklung in der Gemeinde bzw. der Region weiter voranzubringen. Seit mehreren Jahren spricht sich die Gemeinde Stahnsdorf für den Ausbau des schienengebundenen Nahverkehrs aus. Entsprechend wird die Verbesserung der Verkehrsanbindung der Gemeinden Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf per Schiene in verschiedenen übergeordneten Planungen (z.B. LEP HR, Landesnahverkehrsplan, Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow – Stahnsdorf) in Verbindung mit der Reaktivierung der Stammbahn nach Potsdam als Entwicklungsperspektive benannt. Auch im Projekt „i2030 Mehr Schiene für Berlin-Brandenburg“ wird die S-Bahn-Verlängerung von Teltow-Stadt nach Stahnsdorf (Sputendorfer Straße) im 10-Minuten-Takt als anzustrebende Zielplanung verfolgt (siehe Abb. 22).⁵⁰

Abb. 24: i2030 – Potsdamer Stammbahn, Streckenverlauf im Überblick



Quelle: Internetauftritt i2030 –Mehr Schiene für Berlin und Brandenburg; <https://www.i2030.de/suedwest/>

⁵⁰ Projektseite i2030 „Mehr Schiene für Berlin und Brandenburg“: <https://www.i2030.de/suedwest/>, Zugriff: 06.04.2021

Eine erste technische Machbarkeitsstudie zur S-Bahn-Anbindung wurde von der Deutschen Bahn im Auftrag der Kommunen Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf Ende 2016 erarbeitet.⁵¹ Untersucht wurden dabei technische Lösungen, Flächenbedarfe, Lärm- und Erschütterungsschutz und Kostenansätze für die drei Projektabschnitte:

Abschnitt I Verlängerung der S25

- eingleisiger Streckenausbau zwischen S-Bahnhof Teltow-Stadt und S-Bahnhof Sputendorfer Straße, mit Zwischenhalt in Teltow, Iserstraße
- zweigleisiger Mittelbahnsteig S-Bahnhof Sputendorfer Straße
- 10/20-Minuten-Takt möglich
- Trassenführung in Tieflage (Einschnitt)
- Bahnhofsgestaltung mit ergänzenden Mobilitätsangeboten (v. a. stationsnahe Bushaltestellen, P+R, B+R)

Abschnitt II Reaktivierung der Friedhofsbahn

- eingleisiger Streckenausbau zwischen S-Bahnhof Wannsee (alte Friedhofbahn-Trasse), den neu geplanten Haltepunkt Kleinmachnow-Dreilinden (Stammbahn – Aktivierung) und Bahnhof Potsdamer Allee
- 10/20-Minuten-Takt möglich
- Trassenführung in Dammlage und in Tieflage (Einschnitt)
- Bahnhofsgestaltung mit ergänzenden Mobilitätsangeboten (v. a. stationsnahe Bushaltestellen, P+R, B+R)
- kostenintensiv durch notwendigen Neubau von Ingenieurbauwerken (Straßen- und Eisenbahnüberführungen, Rampenbauwerk)

Abschnitt III Ringschluss

- eingleisiger Ringschluss zwischen den beiden potenziellen S-Bahnhöfen Sputendorfer Straße und Potsdamer Allee
- 10/20-Minuten-Takt möglich
- Trassenführung in Tieflage (Einschnitt) und im teilgedeckelten Trog
- Herstellung gestaltet sich aufgrund des notwendigen Eingriffs in bestehende Siedlungslagen als schwierig. Es sind hohe Kosten durch technisch komplexe Bauwerke zu erwarten.

Die Untersuchung kommt zu dem Fazit, dass alle drei Abschnitte technisch umsetzbar sind. Dabei ist der erste Abschnitt (Verlängerung S 25 zur Sputendorfer Straße) als Neubaustrecke außerhalb dichter Bebauung am kostengünstigsten und am ehesten umsetzbar. Die Projektlaufzeit wird auf rund zehn Jahre geschätzt.

Die Grundlagenermittlungen für die Verlängerung der S25 von Teltow nach Stahnsdorf sind abgeschlossen und werden im nächsten Schritt in der Vorplanung weitergeführt. Dazu werden die Länder Berlin und Brandenburg die Finanzierung voraussichtlich in 2021 absichern.

3.4.4 Straßennetz

Stahnsdorf ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) verkehrlich überörtlich sehr gut erschlossen. Durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs wurden in den letzten Jahren einige Straßenbauprojekte zur Qualifizierung und zum Ausbau der Straßen angestoßen. Die neu

⁵¹ Technische Machbarkeitsstudie S-Bahn Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, DB Engineering & Consulting GmbH, 12. Dezember 2016

ausgebaute Landesstraße 40, südlich von Stahnsdorf-Ort, verbindet die Gemeinde in Richtung Westen mit Potsdam und schließt an die Bundesautobahn A 115 in Richtung Berlin an.

Zur Entlastung der umliegenden Straßen wurde 2019 die sogenannte "Biomalzspange" hergestellt, eine Verbindungsstraße die vom Teltower Gewerbegebiet Techno Terrain über das Gewerbegebiet Techno Park führt und in der neu gebauten Ortsumfahrung L77n mündet.

Der Ortsteil Güterfelde wird über die L 77, die L 40 n sowie die ehemalige Landesstraße 77, vom planfreien Knoten mit der L 40 n bis Knoten Stahnsdorfer Hof/ Einmündung Ruhlsdorfer Straße, erschlossen. Diese ehemalige L 77 in dem beschriebenen Abschnitt wurde zum 01.06.2020 zur Gemeindestraße abgestuft. Schenkenhort und Sputendorf werden über die von der L77 abgehende Kreisstraße (K6902) bzw. über die K6903 in Richtung Großbeeren angebunden. Innerorts wurde 2020 die Kreisstraße 6960 als Ortsdurchfahrt durch Stahnsdorf Ort in Richtung Kleinmachnow umgebaut.

Der Schwerlastverkehr soll künftig über die L 40n und die L 77n verteilt und geleitet werden. Hierzu sind geeignete Verkehrsleitsysteme und Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

Im Nebenstraßennetz gibt es noch zahlreiche unbefestigte Straßen, die sukzessive in den kommenden Jahren unter aktiver und frühzeitiger Einbindung der Anrainer und unter Berücksichtigung von Mindeststandards (u.a. Regelung zur Regenwasserentsorgung) erschlossen bzw. befestigt werden sollen. Eine Prioritätenliste für den Straßenbau liegt vor und wird fortgeschrieben werden.

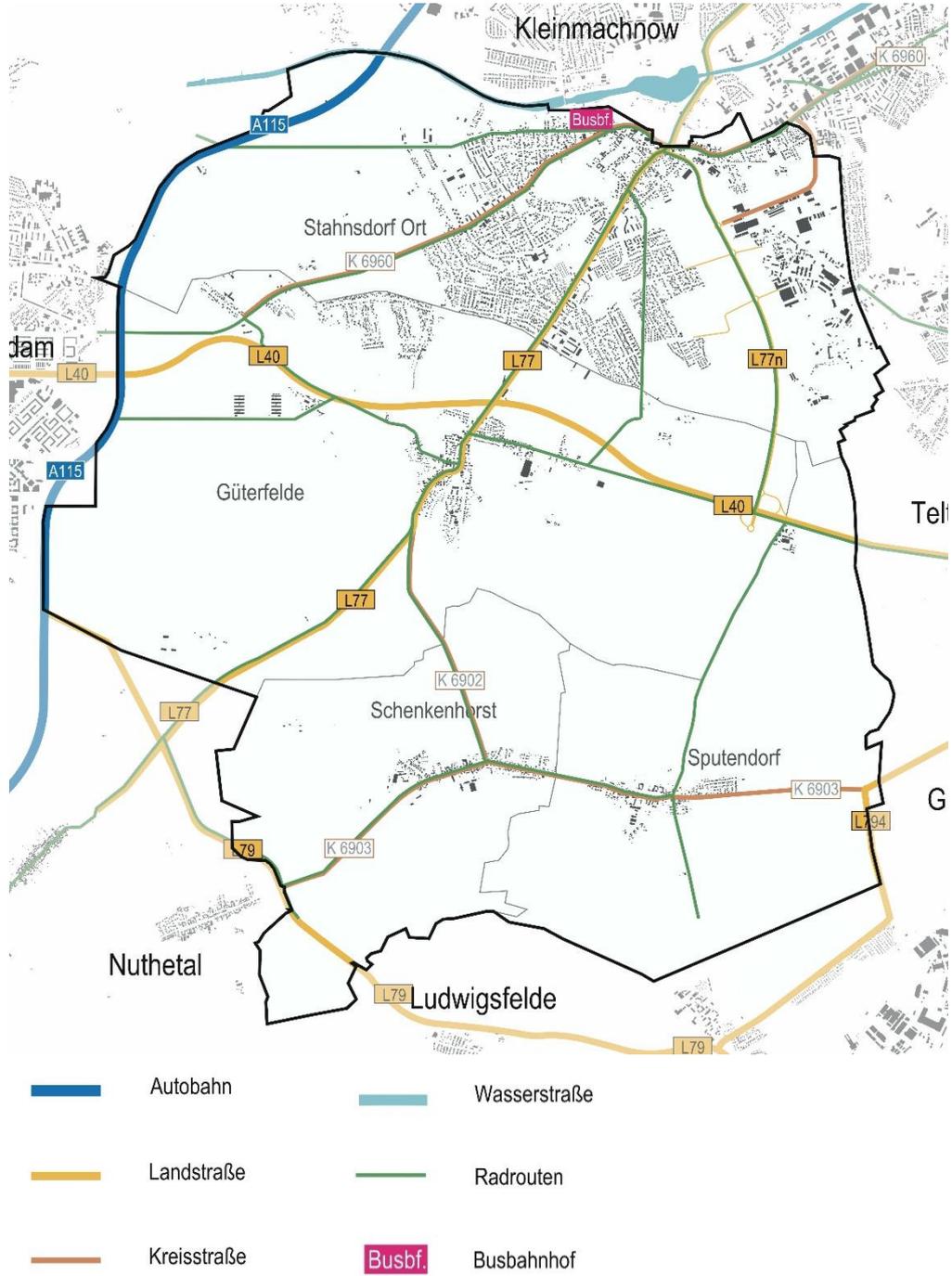
3.4.5 Wasserstraßen und Wasserwege

Über den nördlich angrenzenden künstlich angelegten Teltowkanal (Bundeswasserstraße) ist die Gemeinde Stahnsdorf an die Havel und die Spree angebunden, denn er verbindet die Spree-Oder-Wasserstraße mit der Unteren Havel-Wasserstraße.

Die im Jahre 1906 eröffnete Doppelkammerschleuse „Schleuse Kleinmachnow“ befindet sich an der Gemeindegrenze zu Kleinmachnow und steht unter Denkmalschutz. Der Verkehrsstatistik zufolge haben im Rekordjahr 2013 1.157.550 t (1.234 Schubverbände, 247 Tankschiffe) die Schleuse passiert.⁵²

⁵² https://www.wsa-spreee-havel.wsv.de/Webs/WSA/Spree-Havel/DE/01_Wasserstrassen/01_BauwerkeAnlagen/02_Schleusen/Tek/Schleuse_Kleinmachnow/schleusen_text.

Plankarte 5: Übersicht Verkehrsanbindung – Straßen-, Schienen, Radroutennetz und Wasserstraßen



Stand 01/2021, Darstellung GURPPE PLANWERK

3.4.6 SWOT-Analyse Verkehrsinfrastruktur

STÄRKEN 	SCHWÄCHEN 
<ul style="list-style-type: none"> • Lage im dynamischen Metropolraum in unmittelbarer Nachbarschaft zu Berlin und direkt an der Landeshauptstadt Potsdam • sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz • sehr gute (topografische) Voraussetzungen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs 	<ul style="list-style-type: none"> • hohe Pendlerzahlen • hohe Verkehrsbelastung / hoher Motorisierungsgrad / starke Autonutzung • fehlende schienengebundene Verkehrsanbindung • Busangebot mit weiterem Anpassungsbedarf • noch schwach entwickeltes Radverkehrsnetz • unzureichende Barrierefreiheit
CHANCEN 	RISIKEN 
<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung des Umweltverbundes und damit Reduzierung des MIV • Ausbau des ÖPNV-Angebotes einschl. Lösungen für die bessere Anbindung der Ortsteile • Verlängerung S-Bahn 25 • Ausbau und Qualifizierung des Radwegenetzes in Zusammenarbeit mit den umliegenden Kommunen, Einsatz von Fördermitteln • Umsetzung innovativer / zukunftsorientierter Mobilitätskonzepte • Unterstützung Bewusstseinsbildung für nachhaltige Mobilität 	<ul style="list-style-type: none"> • weiteres Bevölkerungswachstum und steigende Pendler*innenzahlen einhergehend mit steigender Verkehrs- und Lärmbelastung • Verzögerungen bei der Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen (v.a. S-Bahn-Verlängerung)

3.4.7 Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Verkehrsinfrastruktur

Voraussetzungen für die S-Bahn-Verlängerung nach Stahnsdorf schaffen

Angesichts der dynamischen Entwicklung in der Metropolregion, steigender Pendler*innenzahlen und der verkehrlichen Belastung in der Region TKS stellt die Verlängerung der S-Bahn von Teltow nach Stahnsdorf (und der Trassenschutz der Friedhofsbahn einschließlich des Ringschlusses zwischen Potsdamer Allee und Sputendorfer Straße) das **zentrale Handlungserfordernis** und Entwicklungspotenzial für eine nachhaltige Verkehrsentwicklung in der Gemeinde bzw. der Region dar. Hiermit verbindet sich zudem die Chance, den Siedlungsbereich weiterzuentwickeln und im Umfeld des künftigen S-Bahnhofs an der Sputendorfer Straße ein neues Ortszentrum mit vielfältigen Nutzungen zu etablieren.

Auch wenn die Verlängerung der S 25 seitens des Landes noch nicht beauftragt worden ist, gilt es, seitens der Gemeinde vorbereitende Maßnahmen zu treffen, die die angestrebte Planung zum Ausbau der S-Bahn untermauern und voranbringen (z. B. Flächensicherung, städtebauliche

/ verkehrliche Entwicklungskonzepte, erste planungsrechtliche Schritte). Wichtig ist es, dabei v. a. das künftige Bahnhofsumfeld als nachhaltigen Mobilitätshub zu gestalten, eine sehr gute Erreichbarkeit zu sichern und intermodale und leistungsstarke Verknüpfungen zwischen Bahn – ÖPNV – Fahrrad – MIV und ggf. Sharing-Systemen zu schaffen.

Radverkehrsinfrastruktur für Pendler*innen, Erholungssuchende, Schüler*innen und als Beitrag zum Klimaschutz weiter ausbauen

Der Ausbau und die Qualifizierung der Radwegeinfrastruktur als Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, zur Förderung der Naherholung und der Gesundheit ist angesichts bestehender teilsräumlicher Defizite (v. a. Verkehrssicherheit, Straßenverkehrslärm, Ausstattungsstandards, Schulwegsicherung) ein wichtiger Handlungsbedarf in der Gemeinde, auch in Verknüpfung zu den umliegenden Kommunen. Die angestrebte Stärkung der Radinfrastruktur in Zusammenhang mit der interkommunalen Kooperation zur Schaffung von „Radschnellverbindungen Südwest“ bietet das Potenzial, gemeinsam Radverkehrsprojekte voranzubringen und von der Förderung des Landes und des Bundes zu profitieren. Projektpartner hierbei sind der Landkreis Potsdam-Mittelmark, der Bezirk Steglitz-Zehlendorf und die Berliner Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, die Landeshauptstadt Potsdam, die Städte Teltow und Werder (Havel) sowie die Gemeinden Kleinmachnow, Stahnsdorf, Nuthetal und Schwielowsee. Für die Gemeinde Stahnsdorf ergibt sich ein großes Entwicklungspotenzial durch die angestrebte Radschnellverbindung zwischen Potsdam und Teltow, die durch die Gemeinde Stahnsdorf verlaufen soll.

Für die innergemeindliche Radverkehrsinfrastruktur muss es vor allem darum gehen, das Haupt- und Nebennetz unter Berücksichtigung wichtiger Ziel- und Quellorte klar zu definieren und dieses kontinuierlich weiter auszubauen (z. B. Lindenstraße / Güterfelder Damm, Potsdamer Allee, Sputendorfer Straße). Die Einrichtung von Fahrradstraßen ist zu prüfen. Wichtig ist auch die Schaffung adäquater Radabstellanlagen an bestehenden und künftigen ÖPNV-Knotenpunkten (v. a. am Busbahnhof und zukünftiger S-Bahnhof Sputendorfer Straße) und an wichtigen Zielorten (z. B. Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen).

Verkehr beruhigen und Mobilitätsverhalten nachhaltig steuern

Siedlungsstrukturelle Entwicklungen (bspw. Im Bereich Sputendorfer Straße, zunehmende Nachverdichtung) wirken sich auf das Verkehrsaufkommen aus. Daher sollte die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes kontinuierlich geprüft und dementsprechend angepasst (Ausbau, Entwässerung, etc.) werden. Die Anpassung des Straßennetzes sollte insbesondere in Bezug auf den barrierefreien Ausbau der Gehwege und den störungsfreien Betriebsablauf im Busverkehr (unter Berücksichtigung des Alleebaumbestandes) erfolgen. Zudem sind betriebliche Regelungen und ggf. die bauliche Anpassung zur Reduzierung der Geschwindigkeit sowie des Durchgangsverkehrs und damit zur Reduzierung der Lärm- und Schadstoffemission teilsräumlich zu prüfen und umzusetzen (z. B. Tempo-30-Zonen, verkehrsberuhigte Bereiche). Gleichzeitig sollte ein Wandel des Mobilitätsverhaltens der Bewohner*innen zugunsten des Fuß- und Radverkehrs bzw. ÖPNV unterstützt werden, z. B. durch Projekte/ Veranstaltungen, wie „Zu Fuß zur Schule“, Mitfahrbörsen, Teilnahme an der bundesweiten Aktion „Stadtradeln“ usw.

Verbesserung ÖPNV-Anbindung der Ortsteile

Neben der Qualifizierung und dem Ausbau der Radinfrastruktur stellt auch eine tragfähige und attraktive ÖPNV Anbindung, einschließlich der Ortsteile, eine Herausforderung und Handlungserfordernis zur besseren Vernetzung mit dem Umland und zur nachhaltigen Verkehrsentwicklung für Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile dar. Hier gilt es mit dem Landkreis / Verkehrsträger geeignete Maßnahmen abzustimmen sowie innovative Lösungen zu finden. Dazu soll mittelfristig ein ÖPNV-Konzept erarbeitet werden.

Maßnahmen (Auswahl)

Fuß- und Radinfrastruktur

- Umsetzung Rad- und Wanderweg Kanalaue als Teil eines abgestimmten gemeindeübergreifenden Rad- und Wanderweges
- Mitwirkung bei der Erarbeitung eines interkommunalen Radschnellwegekonzeptes (Projekt Radschnellwegeverbindungen Südwest)
- Erarbeitung Radwegekonzept- Definition innerörtliches Haupt- und Nebenroutennetz für den Radverkehr, sukzessiver Ausbau
- überörtlicher Radweg Zehlendorf nach Ludwigsfelde - Lückenschluss Radwegeverbindung Marggraffshof/ L 77n und Ortslage Sputendorf
- Ausbau Fuß- und Radweg Alte Potsdamer Landstraße
- Umsetzung einheitlicher Ausbaustandards (Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, 2013)
- Aufbau eines TKS-weiten Leitsystems (Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, 2013)

Busnetz TKS

- Verkürzung der Fahrzeit zu S- und U-Bahnen nach Berlin (z.B. Bustrasse Linie 620 über Stahnsdorfer Damm nach Wannsee als Vorlaufbetrieb für den S-Bahn-Ringschluss)
- Verbesserungsmöglichkeiten in der Bedienung von Tagesrandzeiten und am Wochenende sowie in der Anbindung der Ortsteile (Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, 2013)
- Einführung von Schnellbusverbindungen (Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, 2013)
- Umsetzung einer innerörtlichen Ortsbuslinie (Nahverkehrsplan 2020-2024 LK Potsdam-Mittelmark)
- barrierefreier Ausbau Bushaltestellen / Einsatz digitaler Anzeigen

Schienerverkehr

- vorsorgliche Sicherung von Flächen zum Ausbau / Verlängerung der S-Bahn
- vorbereitende Maßnahmen zur Entwicklung des künftigen Bahnhofsumfeldes (Zentrales Vorhaben „S-Bahnhof – Entwicklung nachhaltiger Mobilitätshub“)
 - städtebaulich-verkehrliche Untersuchung / Konzepterarbeitung
 - Bedarfsuntersuchung v.a. in Hinblick auf ÖPNV-Angebot, P+R, B+R, K+R
 - Bauleitplanverfahren

Kfz-Verkehr

- Erfassung und Analyse der Verkehrssituation für den Ziel-/ Quell- und Durchgangsverkehr unter besonderer Berücksichtigung des Lkw-Verkehrs (Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, 2013)
- Qualifizierung von Straßenräumen, insbesondere in zentralen Lagen und zur Schulwegsicherung:
 - z. B. Mühlenstraße, Wilhelm-Külz-Straße, Lindenstraße, Krughofstraße (Zentrales Vorhaben „Aufwertung und Stärkung historischer Ortskern Stahnsdorf“)
 - Bergstraße zw. Güterfelder Damm und Friedrich-Naumann-Straße und Friedrich-Naumann-Straße zw. Potsdamer Allee und Bergstraße

- Alte Potsdamer Landstraße in Verbindung mit weiterer Flächenentwicklung (v. a. Etablierung Zoll-Trainingszentrum)
- Fortsetzung Befestigung unbefestigter Straßen in bestehenden Siedlungsgebieten gemäß Prioritätenliste
- Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen (z.B. Umsetzung Tempo-30-Zonen in Wohngebieten; Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche oder Umsetzung von shared space) (Lärmaktionsplan, „Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf“ 2017)
- Fortschreibung Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf

3.5 Kultur, Sport, Freizeit und Naherholung

Aktuelle Konzepte mit Relevanz für das Handlungsfeld

- Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf, Langfassung, 2017
- Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, Juni 2016
- diverse Bebauungspläne

3.5.1 Kulturelle Angebote

In der Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf gibt es ein vielfältiges und kleinteiliges kulturelles Angebot mit Konzerten, Ausstellungen, Festen und verschiedenen kulturellen Treffpunkten.

In der Gemeinde Stahnsdorf fungieren vor allem die **Bürgerhäuser** als soziokulturelle Treffpunkte mit z. T. kulturellen Angeboten. Die vereinsbetriebenen Bürgerhäuser befinden sich in den Ortsteilen Güterfelde, Sputendorf und Schenkenhorst. In Stahnsdorf selbst gibt es jedoch bisher noch kein Bürgerhaus bzw. Bürgerzentrum mit attraktiven Veranstaltungsräumlichkeiten für kulturelle und soziale Nutzungen. Das kulturelle Angebot in Stahnsdorf wird auch vor diesem Hintergrund im Rahmen der INSEK-Online-Umfrage 2020 lediglich als befriedigend eingestuft. Die Schaffung eines gut erreichbaren und identitätsstiftenden Bürgerzentrums / Bürgerhaus in Stahnsdorf Ort ist schon länger Ziel der Gemeindeentwicklung. Nach derzeitiger Beschlusslage soll dieses am Standort der (ehem.) Feuerwehrrache am Dorfplatz Stahnsdorf entstehen.

Wichtiger Bestandteil des kulturellen Lebens in der Gemeinde sind zudem jährlich stattfindende Feste, wie das **Stahnsdorfer Familienfest** der Gemeinde Stahnsdorf und die **Gewerbeschau** des Regionalen Gewerbevereins Stahnsdorf – Kleinmachnow – Teltow e. V. (RGV) in zum Herbstanfang auf dem Dorfplatz in Stahnsdorf-Ort.⁵³ Auch in den Ortsteilen gibt es in Kooperation mit verschiedenen Höfen **Dorffeste** mit einem vielseitigen Programm.

Außerdem gibt es seit 2010 mit der Stahnsdorfer **KUNSTmeile**, vom gleichnamigen Verein ins Leben gerufen, eine besondere Kulturveranstaltung, bei der bis zu 40 Künstler*innen aus der Region ihre Kunst rund um den Dorfplatz in Stahnsdorf präsentieren.

Einen Festplatz, eine Festwiese oder ein Veranstaltungssaal für größere Events gibt es bisher nicht.

3.5.2 Sportinfrastruktur

Die **Sportstätten und –anlagen** in der Gemeinde befinden sich zum größten Teil im kommunalen Eigentum und werden vorrangig durch Schulen im Rahmen des Unterrichts, durch die Kita-Einrichtungen sowie je nach Verfügbarkeit durch Vereine genutzt.

Insgesamt gibt es derzeit sechs Sporthallen. Des Weiteren gibt es ein Multifunktionsgebäude (FIT 2000), das über ein Fitnessstudio, ein Reha-Bereich, einen Sauna und Wellnessbereich sowie über Tennis- und Badmintonhallenplätze verfügt.

Außerdem verfügt die Gemeinde über insgesamt acht Außensportanlagen, fünf davon in Stahnsdorf-Ort. Die Ortsteile Güterfelde, Sputendorf und Schenkenhorst verfügen jeweils über eine Außensportanlage.

Die Sportanlagen sind fast alle gut erhalten. Sie haben keine bzw. lediglich geringe Mängel, die im Zuge von laufenden Instandhaltungen sukzessive beseitigt werden. Die Außensportanlagen in den Ortsteilen sind nutzbar, sollen zukünftig noch aufgewertet werden.

Zudem erfolgen bedarfsbezogene Anpassungen zur Stärkung bestehender Anlagen und Einrichtungen, auch in Hinblick auf die Erweiterung der Angebotsstruktur. So ist beispielsweise

⁵³ Internetauftritt der Gemeinde Stahnsdorf: <https://www.stahnsdorf.de/content/aktuelles-terminen/familienfest-und-gewerbeschau-auch-2019-ein-publikumsmagnet.html>

in Sputendorf 2020 neben dem bestehenden Bolzplatz in der Wilhelm-Pieck-Straße ein neues Basketballfeld, eine Tischtennisplatte sowie Aufenthaltsangebote hergestellt worden.

Tab. 4: Übersicht ungedeckte und gedeckte Sportanlagen im Gemeindegebiet

Bezeichnung	Lage	Wesentliche Ausstattungsmerkmale / Anlagetypen
Ungedeckte Sportanlagen		
Sportplatz Schenkenhorst	OT Schenkenhorst	Großspielfeld (Naturrasen) Kleinspielfelder
Sportgelände Heinrich-Zille- Str. 32	OT Stahnsdorf	Kleinspielfelder, Weitsprunganlage, Laufbahnen 2 x Großspielfelder, Kleinspielfeld, Laufbahnen, Weitspringgrube, Beachvolleyball
Sportanlagen Gymnasium Vicco-von-Bülow	OT Stahnsdorf	Kleinspielfeld
<i>Mühlenstraße 21 (Neubau Lindenhof-Campus)</i>	<i>OT Stahnsdorf</i>	<i>Kleinspielfeld (in Planung)</i>
Sportplatz Sputendorf	OT Sputendorf	Bolzplatz, Kleinspielfeld, Tischtennis
Sportplatz Güterfelde	OT Güterfelde	Großspielfeld, Kleinspielfeld, Mehrzweckfläche
Lindenhof-Grundschule	OT Stahnsdorf	Kleinspielfeld
Gedekte Sportanlagen		
Sporthalle Schenkenhorst	OT Schenkenhorst	Mehrzweckhalle
Heinrich-Zille-Sporthalle	OT Stahnsdorf	Mehrzweckhalle
Sporthalle Gymnasium Vicco- von-Bülow	OT Stahnsdorf	Mehrzweckhalle
Sporträume im Wirtschaftsgebäude Heinrich- Zille-Straße 32	OT Stahnsdorf	Gymnastik- und Krafraum
Sporthalle Güterfelde	OT Güterfelde	Mehrzweckhalle
Lindenhof-Grundschule Sporthalle	OT Stahnsdorf	Mehrzweckhalle
<i>Sporthalle Mühlenstraße</i>	<i>OT Stahnsdorf</i>	<i>Zweifeld-Sporthalle (in Umsetzung)</i>

Quelle: Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Region Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf, 2016 + Aktualisierung

Die Region TKS hat 2016 ein **integriertes Sportentwicklungskonzept** mit dem Ziel erarbeitet, das Sportverhalten bzw. das tatsächlichen Sport- und Bewegungsbedürfnisse der Bewohnerschaft in der Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf zu untersuchen und hieraus Aussagen und Handlungsstrategien für die zukünftige Angebots- und Infrastrukturplanung zu ermitteln. Hierzu wurde eine repräsentative Bevölkerungsbefragung durchgeführt. Wesentliche Ergebnisse sind u. a.:⁵⁴

- Die Aktivitätsquoten in allen drei Kommunen ist sehr hoch (82 % der Teilnehmer*innen aus Stahnsdorf treiben Sport / sind aktiv).

⁵⁴ Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, Juni 2016

- Zu den beliebtesten Sportarten in der Gemeinde zählen Radfahren, Laufen, Fitnesssport, Spazieren gehen und Krafttraining.
- Als Hauptmotivation für Sport und Bewegung wird „Spaß, Fitness, Wohlfühlen, Gesundheit und Konditionierung“ angegeben.
- 2/3 aller Sport- und Bewegungsaktivitäten werden auf nicht ausschließlich für den Sport ausgebauten Anlagen betrieben, z. B. im öffentlichen Raum / Landschaftsraum oder zu Hause. Grund dafür ist der hohe Anteil an Individualsport.
- Die Qualität der genutzten Sportstätten wird in allen drei Kommunen zu rund 2/3 der an der Befragten als sehr gut bis gut bewertet.
- Der Vereinssport hat in der TKS-Region in den letzten 10 Jahren einen erheblichen Zuwachs zu verzeichnen. Die Anzahl der Sportvereine ist von 21 auf 27 gestiegen, die Mitgliederzahl hat sich mehr als verdoppelt und der Frauenanteil ist von 38% auf 44% gestiegen.
- Insgesamt werden derzeit 30 verschiedene Sport- und Bewegungskurse angeboten. Fußball, Gesundheitssport und Gymnastik gehören zu den mitgliederstärksten Sport- und Bewegungsformen im organisierten Vereinssport.
- 71% der Sportvereine sind in der Lage neue Mitglieder in allen Sportsarten aufzunehmen. Problematisch sehen die Vereine die zeitliche Verfügbarkeit der Sportanlagen, die Gewinnung von Kindern / Jugendlichen sowie von Übungsleitern.
- Die Lindenhof-Grundschule in Stahnsdorf weist eine Vielzahl an Strukturmerkmalen einer „Bewegungsfreundlichen Schule“⁵⁵ auf und sollte dieses Qualitätssiegel anstreben.

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass aufgrund des Bevölkerungszuwachses, des demografischen Wandels und veränderter Nutzungsansprüche die Sport- und Bewegungsinfrastruktur bzw. -angebote in der TKS-Region in den kommenden Jahren ausgebaut bzw. angepasst werden muss.

Die Sportentwicklungsplanung gibt vor diesem Hintergrund mit Blick auf die nächsten 10-15 Jahre Handlungsempfehlungen in vier Handlungsfeldern. Diese werden im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt:

Handlungsfeld Sport, Freizeit und Gesundheit

- Abstimmung zwischen den örtlichen Sportvereinen mit Fokus auf unterrepräsentierte Zielgruppen, wie Mädchen und Frauen, Seniorenangebote usw. (Angebotsstrukturweiterung, Vereinsstrukturentwicklung)
- Abstimmung Netzwerke für Gesundheitssport mit den Krankenkassen
- Sicherung / Entwicklung infrastruktureller Sportgelegenheiten in Wohnortnähe
- Berücksichtigung einer stärkeren Multifunktionalität im Sportanlagenbau
- Verbesserung / Intensivierung Öffentlichkeitsarbeit
- Nutzen von zielgruppenorientierten Sportförderstrukturen, Aufbau von Kooperationen zwischen Sportvereinen, Schulen, Kitas usw.

Handlungsfeld Bildung Soziales

- Förderung von Bewegung und Sport in Kitas, Vernetzung von Kita-Gemeinde-Sport, Entwicklung von Bewegungsräumen in den Kitas / Umgebung
- Förderung von Bewegung und Sport in Schulen, Weiterbildungsangebote im Bereich Gesundheitsmanagement

⁵⁵ Strukturmerkmale einer „Bewegten Schule“ u.a.: Formen des bewegten Lernens, Kooperationen mit dem außerschulischen Umfeld, Schulhofgestaltung, Bewegungspausen, bewegtes Lernen, Klassenraumgestaltung, Pausengestaltung etc.

Handlungsfeld Infrastruktur / Wohnfolgeinfrastruktur

- Ausbau Sportinfrastruktur zur Absicherung des Schulsports und der Bedürfnisse des Vereinssportes (v. a. Lindenhof-Grundschule mit hohem Bedarf)
- Sicherung wohnortnaher Kleinspielfelder, Spielflächen und Bolzplätze etc. (ggf. mit Überdachung)

Handlungsfeld Gemeinwesen und Teilräumliche Entwicklung

- Planung und Aufwertung von Sportgelegenheiten im öffentlichen Raum (z.B. generationsübergreifende Angebote, Beleuchtung, gute Erreichbarkeit)
- Erweiterung bestehender Sportanlagen um vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für den selbst organisierten Sport (v.a. für Kinder und Jugendliche)

Für die Gemeinde Stahnsdorf wird in Bezug auf die infrastrukturelle Ausstattung explizit die Lindenhof-Grundschule benannt, die eine ungünstige infrastrukturelle Situation im Bereich des Schulsports aufweist (Bedarfserfüllung in Bezug auf die Sporthalle liegt bei unter 50 %). Um dieses Defizit sowie das Defizit an wettkampfgerechten Sporthallenflächen für Vereine im Winter zu beheben, wurde 2017 / 2018 der Bau einer Zweifeld-Sporthalle auf dem künftigen Lindenhof-Campus am Standort Mühlenstraße in Stahnsdorf-Ort in Planung gegeben.

Die dreifach teilbare Zweifeld-Sporthalle soll neben einer Tribüne und verschiedenen Neben- und Geräteräumen mit einem Kleinspielfeld, einer Laufbahn und einer Weitsprunganlage auf dem künftigen Schulgelände ausgestattet werden und für den Schulsport sowie für den Vereinssport genutzt werden. Im dritten Quartal 2021 soll die Sporthalle voraussichtlich als erstes Gebäude auf dem Campus fertig gestellt und voraussichtlich zum Schulbeginn 2021/2022 in Betrieb genommen werden.

3.5.3 Freizeit und Naherholung

Die landschaftliche Einbindung der Gemeinde Stahnsdorf mit ihren Wäldern und Offenlandschaften (v.a. Rieselfelder) stellt ein großes erholungsbezogenes Potenzial sowohl für die Bevölkerung vor Ort als auch für Erholungssuchende dar. Die vorhandenen freiräumlichen Qualitäten und Erholungsmöglichkeiten sind für die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde von großer Bedeutung. So gibt es zahlreiche **Rad- und Wanderwege**, die über die Siedlungsbereiche in den umliegenden Landschaftsraum bis über die Gemeindegrenzen hinausgehen. Stahnsdorf und die Ortsteile Güterfelde und Sputendorf sind beispielsweise über mehrere Wanderwege (Bugaweg 2001, Fontane Weg F5, Route B: Havel-Dahme, Route 2: Teltow-Nuthetal) an das regionale Wanderwegenetz angebunden. Außerdem wird zurzeit entlang des Teltowkanals in Zusammenarbeit mit Teltow und Kleinmachnow eine neue Rad- und Wanderwegeverbindung „Kanalaue“ nach Berlin geplant.

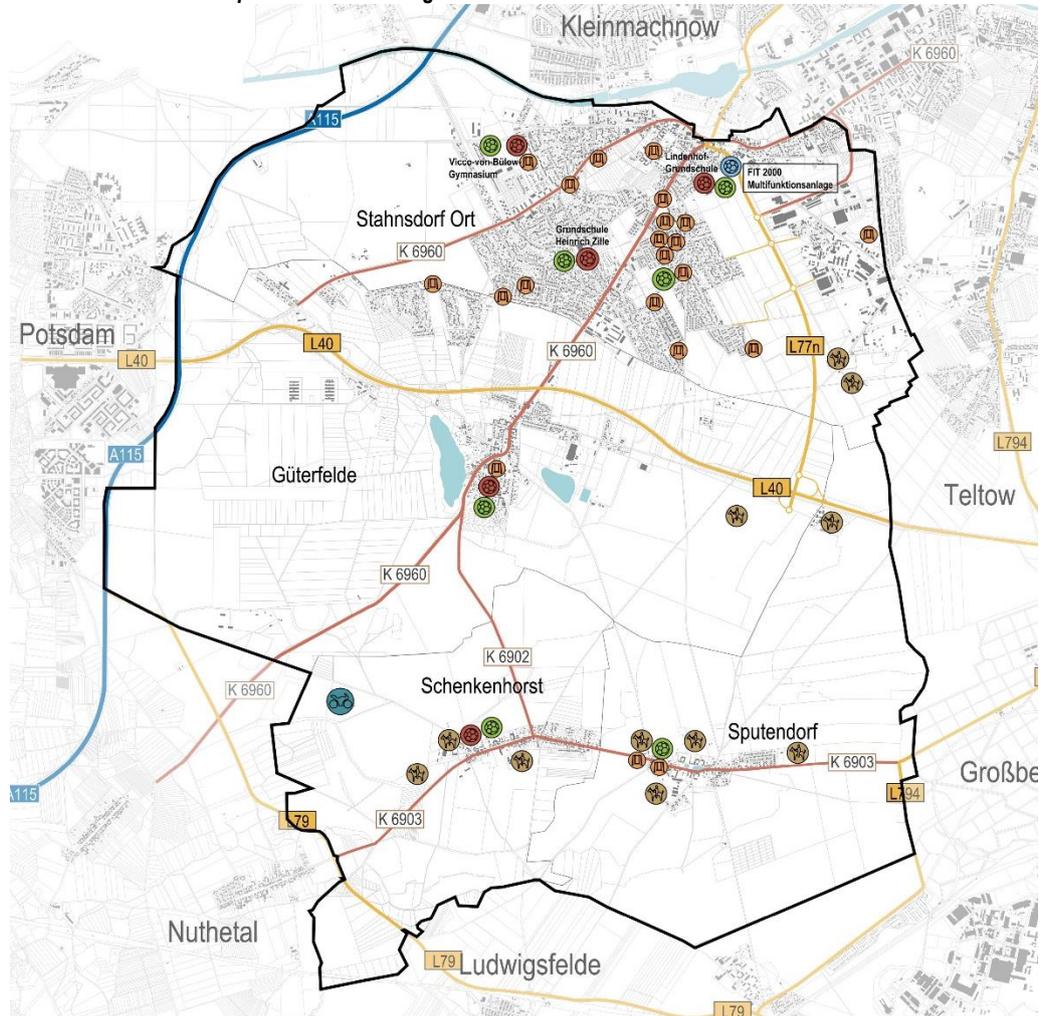
Zudem sind in der Gemeinde Stahnsdorf sowie der Region zahlreiche **Reiterhöfe** angesiedelt, die ebenfalls ein wichtiges Freizeitangebot darstellen. Reiterhöfe befinden sich größtenteils in den Ortsteilen Sputendorf und Schenkenhorst sowie südlich von Stahnsdorf-Ort, zumeist in den Randlagen der Siedlungsbereiche im Übergang zum Landschaftsraum.

Westlich von der Siedlungslage Schenkenhorst befindet sich die 21 Hektar große **Motocrossstrecke** des MCC Schenkenhorst-Berlin e.V., auf der bereits die Deutschen und internationalen Deutschen Motocross - Meisterschaft stattgefunden haben. Die Anlage bietet Platz für rund 8.000 Besucher*innen und verfügt über eine Motocrossstrecke, ein Freestyle Motocross (FMX) Park, eine Kinderbike-Strecke sowie Gastronomie.

Das vielfältige Freizeitangebot der Gemeinde wird durch einen etwa 3 Hektar großen Modellflugplatz südöstlich des Ortsteiles Sputendorf und zwei Hundesportflächen im Ortsteil

Güterfelde sowie dem Ruderclub am Teltowkanal ergänzt, die jeweils durch private Vereine betrieben werden.

Plankarte 6: Übersicht Sport- und Freizeitangebot



kommunale Anlagen

-  gedeckte Sportanlagen
-  ungedeckte Sportanlagen
-  Spielplätze

sonstige Sport- und Freizeitangebote

-  Reiterhof
-  Multifunktionsanlage
-  Motocrossanlage
MCC Schenkenhorst / Berlin e.V.

Darstellung GRUPPE PLANWERK

Die Gemeinde verfügt über 21 **Spielplätze**, vornehmlich in Stahnsdorf-Ort, von denen bereits in den letzten Jahren einige aufgewertet bzw. neugestaltet wurden. Hierzu gehört u.a. ein Spielplatz in Güterfelde, der im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Schlossparks 2020 hergestellt worden ist. Zudem sind im direkten Umfeld weitere Aufenthalts- und Bewegungsangebote entstanden (neue Wege, Tischtennisplatte usw.). Für einige Spielplätze besteht jedoch noch Aufwendungsbedarf (z.B. Spielplatz Dorfanger Stahnsdorf).

3.5.4 SWOT-Analyse Kultur, Sport, Freizeit und Naherholung

STÄRKEN 	SCHWÄCHEN 
<ul style="list-style-type: none"> • vielfältige gut erreichbare kulturelle / freizeitbezogene Angebote in der TKS-Region • Einbindung in einem attraktiven Landschaftsraum und zahlreiche Naherholungsgebiete innerhalb der Gemeinde und in der unmittelbaren Umgebung • breit gefächerte Sportvereinskultur und bewegungsaktive Bevölkerung • zahlreiche Reiterhöfe • Motocrossanlage von überörtlicher Bedeutung • etablierte Gemeindefeste / Veranstaltungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlen einer identitätsstiftenden gesamtgemeindlichen Ortsmitte auch mit gut erreichbaren kulturellen, sozialen bzw. kommunalen Angeboten • Defizite an Kultur- und Freizeitangeboten, Fehlen eines Bürgerzentrums in Stahnsdorf-Ort sowie einer Festwiese / Festplatz / Veranstaltungssaal • z.T. fehlende Angebote für Jugendliche im öffentlichen Raum
CHANCEN 	RISIKEN 
<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau kulturelles Angebot (v.a. Bürgerzentrum Stahnsdorf) • weiterer Ausbau von Rad-, Wander- und Reitwegen • Schaffen vereinsunabhängiger Bewegungsangebote, auch im Landschaftsraum / Freiraum • Vernetzung / Kooperation von Vereinen, Schulen und Kitas, Ausweitung der Angebote 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenkonkurrenz zwischen Grün, Wohnen, Verkehr bei weiterem Wachstum • Versorgungsengpässe in der Sport-, Freizeit- und kulturellen Infrastruktur bei steigenden Bevölkerungszahlen, fehlende Flächenreserven

3.5.5 Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Kultur, Naherholung, Sport und Freizeit

Neue Orte der Begegnung und Kultur schaffen

In Stahnsdorf fehlt es an einem multifunktionalen Bürgerzentrum, welches sowohl Raum und Technik für Veranstaltungen (wie z.B. Vereinstreffen, Ausstellungen, Konzerte, Bürgerversammlungen etc.), als auch für Nachbarschaftshilfe, bürgerschaftliches Engagement, Beratung und Begegnung bietet. Dieses Defizit gilt es angesichts steigender Bewohner*innenzahlen sowie des Bedürfnisses nach einem niedrigschwelligen kulturellen Angebot und einem identitätsstiftenden Ort für ALLE Stahnsdorfer zu beheben. Dabei sind bestehende Standortpotenziale einzubeziehen und vertiefend zu untersuchen, v. a. unter Berücksichtigung einer sehr guten Erreichbarkeit sowie der kommunalen Flächenverfügbarkeit im Bereich des Stahnsdorfer Ortskerns oder im Bereich des künftigen S-Bahnhofs.

Auch andere zentral gelegene, ortsbildprägende Standorte, wie der ehemalige Stahnsdorfer Hof, die ehemalige Waldschänke oder der derzeitige Feuerwehrstandort am Dorfplatz gilt es, als Orte der Begegnung (z. B. für Kultur, Freizeit und Gastronomie) zu aktivieren und entsprechend in der Region zu vermarkten und zu vernetzen.

Naherholungsangebote weiter stärken

Die Stärkung und Sicherung der Naherholungsangebote ist ein zentraler Handlungsbedarf zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität. Auch vor dem Hintergrund von Flächenkonkurrenz bei weiterem Wachstum ist die Naherholungsfunktion sowohl im Siedlungsbereich als auch im umliegenden Landschaftsraum unter Berücksichtigung von Naturschutzbelangen zu stärken. Bestehende Naherholungsangebote müssen erhalten, weiterentwickelt und noch besser miteinander vernetzt werden. Hierbei sind v.a. wohnortnahe Maßnahmen und zielgruppenorientierte Projekte unter Einbindung der Bewohnerschaft durchzuführen, wie z.B. die Anlage einer großzügigen Parkanlage mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Nutzungsangeboten südlich des Sonnenblumenweges im Siedlungsgebiet von Stahnsdorf oder die Schaffung von Treffpunkten / Bewegungsräumen für Jugendliche (z. B. in der Nähe des Gelände des RSV Eintracht 1949 e.V. an der Heinrich-Zille-Straße).

In diesem Zusammenhang sind das örtliche sowie das **überörtliche Wander- und Radwegenetz** mit Fokus auf wichtige Radwegeverbindungen zur Erschließung von Erholungsräumen bzw. zur Verknüpfung von Siedlung und Landschaftsraum oder zur Anbindung wichtiger Funktionen und Einrichtungen (durchgängige Wege, Lückenschluss, Abbau von Barrieren) weiter auszubauen. Ein Projekt mit Strahlwirkung ist dabei der Ausbau des Rad- und Wanderweges Kanalaue in Kooperation mit der Stadt Teltow und der Gemeinde Kleinmachnow.

Sport- und Bewegungsinfrastruktur für ALLE bedarfsgerecht weiterentwickeln

In der integrierten Sportentwicklungsplanung für die TKS Region werden zahlreiche Handlungsempfehlungen für eine ganzheitliche Entwicklung von Sport, Bewegung, Gesundheit und Naherholung in den drei Kommunen gegeben, die es bedarfsbezogen in den kommenden Jahren umzusetzen gilt. Grundsätzlich sind die vorhandenen Sportanlagen und -stätten nachhaltig und bedarfsgerecht angesichts einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung und sich verändernder Bedarfe unter Einbindung der Nutzer*innen weiterzuentwickeln. Dies erfordert auch nachfragegerechte, d.h. **seniorengerechte** und gleichzeitig **generationenübergreifend** nutzbare sowie vereinsungebundene **Sport-, Bewegungs- und Freizeitangebote** in Wohnortnähe (z.B. „Aktivparks“, Lauf- und Skaterstrecken) zu sichern bzw. zu schaffen. Im Bereich des Vereinssports besteht lt. der Sportentwicklungsplanung Handlungsbedarf im Ausbau von Sportangeboten (z.B. für unterrepräsentierte Gruppen wie für Mädchen/Frauen und Familien, Senioren), in der Verknüpfung / Kooperation der Sportvereine

untereinander sowie mit Schulen, Kitas oder Gesundheitsdienstleistern sowie in der Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit⁵⁶.

Vereine auch weiterhin unterstützen

Die **Sport- und Kulturvereine** in der Gemeinde beeinflussen durch ihre Gemeinwohlorientierung und ihre sportlichen, sozialen und kulturellen Angebote das Leben in der Gemeinde positiv. Dieses Potenzial gilt es auch in Zukunft zu stärken bzw. zu unterstützen.

Maßnahmen (Auswahl)

- Maßnahmenbündel Zentrales Vorhaben „Qualifizierung und Ausbau der freiräumlichen Infrastruktur“:
 - Herstellung einer Parkanlage mit Spiel- und Bewegungsangeboten am Sonnenblumenweg
 - Entwicklung / Stärkung Rieselfelder als Naherholungsraum
 - Verbesserung und Ausbau Rad-, Wander- und Reitwege einschl. Info- und Wegeleitsystem
- Angebotserweiterung Bibliothek in Verbindung mit der Herstellung eines Medienkompetenzzentrums (Standortuntersuchung / Machbarkeitsstudie) (Zentrales Vorhaben „Qualitätsvoller Ausbau der sozialen Infrastruktur“)
- Attraktivierung der vorhandenen Sport- und Freizeitflächen im Bereich Annastraße durch Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten (Zentrales Vorhaben „Qualitätsvoller Ausbau der sozialen Infrastruktur“)
- Integration kultureller / publikumsintensiver Nutzungen (Herstellung Festplatz / Veranstaltungshalle) (Zentrales Vorhaben „Zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung an der L77n“)
- Aktivierung zentraler Liegenschaften mit Entwicklungspotenziale für eine kulturelle, sozio-kulturelle, gastronomische Nutzung (v.a. ehemaliger Stahnsdorfer Hof, ehem. Waldschänke, ehemaliger Feuerwehrstandort am Dorfplatz Stahnsdorf) (Zentrales Vorhaben „Aufwertung und Stärkung historischer Ortskern Stahnsdorf“)
- Neubau kommunaler Infrastrukturstandorte, z.B. Lindenhof-Campus oder Bürgerzentrum (Zentrales Vorhaben „Zentrum um den künftigen S-Bahnhof“)
- Gestaltung eines zentralen Veranstaltungsplatzes für den Ortsteil Güterfelde
- Maßnahmenbündel / Handlungsorientierung integrierte Sportentwicklungsplanung für die TKS Region, 2016
- weitere Aufwertung Spielplätze (u.a. Dorfplatz Stahnsdorf), Angebotserweiterung: Schaffung von Bewegungsangeboten auch für Erwachsene (z.B. Trimm-Dich-Pfade) (Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf, 2017)
- mittel- bis langfristig Evaluierung und Fortschreibung Sportentwicklungsplanung
- Erhalt der Kunstmeile und regelmäßige Bespielung des Dorfplatzes Stahnsdorf für Veranstaltungen ((Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf, 2017)
- Planung einer Dirtstrecke im Bereich der Skateanlage an der Ruhlsdorfer Straße

⁵⁶ Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, Juni 2016

3.6 Energie, Stadttechnik und Umwelt

Aktuelle Konzepte mit Relevanz für das Handlungsfeld

- Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Stahnsdorf, Juni 2018
- Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf, Langfassung, 2017
- Bebauungspläne und FNP

3.6.1 Energie und Stadttechnik

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Stahnsdorf mit ihren Ortsteilen liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbands „Der Teltow“ (WAZ), der die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH (MWA) mit dem Betrieb, der Unterhaltung und Bauüberwachung der Wasser- und Abwasseranlagen und sonstiger Einrichtungen beauftragt hat. Der Anschlussgrad im Bereich Abwasser liegt im Verbandsgebiet bei 98 % (2016) und im Bereich Trinkwasser bei 99,5 % (2016).⁵⁷ Es gibt zwei Wasserwerke, eins in Teltow, eins in Kleinmachnow. Jetzt werden in Stahnsdorf Ort in mehreren Straßen die Trinkwasserleitungen erneuert (Friedrich-Neumann-Straße, Bachstraße, Elstersteg), weitere Maßnahmen zur Erneuerung der Trink- und Schmutzwasserleitungen in der Gemeinde sind geplant (OT Stahnsdorf z.B. im Musikerviertel und in Schenkenhorst). Zudem werden seit 2020 im Verbandsgebiet schrittweise alte Wasserzähler durch neuer Smart Meter ersetzt. Neben einer vereinfachten Ablesung und stichgenauen Abrechnung verbindet sich hiermit auch die Möglichkeit, den Wasserverbrauch zu analysieren und zu optimieren.

Das im Jahre 1931 in Betrieb genommene und damals modernste **Klärwerk** Europas in Stahnsdorf wurde im Lauf der Jahrzehnte einige Male erweitert und erneuert. Heute verfügt das Klärwerk im Betrieb der Berliner Wasserbetriebe über eine Reinigungskapazität von 52.000 m³ /Tag bei Trockenwetter. Dort werden Abwasser aus dem unmittelbaren Umland, aus Potsdam und dem Südwesten Berlins aufbereitet. Dazu werden mechanische und biologische Reinigungsverfahren angewendet.⁵⁸ Da sich eine Modernisierung des bestehenden Klärwerkes wirtschaftlich nicht darstellen lässt und die Kapazitätsgrenzen auch angesichts steigender Bevölkerungszahlen erreicht sind, streben die Berliner Wasserbetriebe den Bau eines neuen Klärwerkes an, in dem modernste Reinigungstechniken zum Einsatz kommen sollen. Die neue Anlage soll nordwestlich des bestehenden Klärwerkes errichtet werden. Die Kosten werden auf rd. 500 Mio. € geschätzt. Im Juni hat der Aufsichtsrat die Planungsmittel für das Projekt freigegeben. Die Planungen sollen voraussichtlich 2022 beginnen.

Regenwasserentsorgung

Zurzeit liegt für die Ortslage Stahnsdorf ein Regenwasser-Konzept aus dem Jahre 2006 / 2009 vor und weist einzelne Einzugsgebiete aus. Dieses bildet derzeit die Grundlage für die weitere Gestaltung der Regenwasserentsorgung.

Ein aktueller Generalentwässerungsplan für die Gemeinde Stahnsdorf ist für den weiteren grundhaften Ausbau von Straßen notwendig.

In der Gemeinde Stahnsdorf besteht in den grundhaft ausgebauten Straßen ein Regenwasserkanalnetz (Hauptsammelstraßen / Sammelstraßen / Anliegerstraßen) für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser. Bei den Fahrbahnen die unbefestigt sind und

⁵⁷ Internetauftritt „Der Teltow“: <https://www.wazv-derteltow.de/der-verband/verbandsprofil>; Zugriff: 12-04-2021

⁵⁸ Internetauftritt Berliner Wasserbetriebe: https://www.bwb.de/de/assets/downloads/KW_Stahnsdorf.pdf, Zugriff: 12-04-2021

aus Sand und Schotter bestehen, erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers auf der unbefestigten Fahrbahn, über angelegte Mulden und Versickerungsgräben.

Lokaler Strommix

In der Gemeinde wird mithilfe regenerativer Energiequellen (Klärgasanlagen, Photovoltaikanlagen) und Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen Strom vor Ort erzeugt. Der hierbei bereitgestellte Anteil Strom liegt im Vergleich zum Gesamtverbrauch bei rd. 15 % (2015).⁵⁹ Durch die geplante Umsetzung von Windenergieanlagen im Gemeindegebiet wird sich dieser Anteil perspektivisch noch weiter erhöhen.

Kommunale Gebäude werden überwiegend mit Erdgas beheizt, nur vereinzelt erfolgt die Versorgung mittels Strom oder Wärmepumpen.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung in Stahnsdorf und der Region sind die Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH (APM) sowie für das duale System die MEBRA zuständig. In Stahnsdorf befindet sich kein Recyclinghof, jedoch gibt es verschiedene in den Umlandkommunen (in Teltow, Ludwigfelde oder auch Berlin).

Digitale Infrastruktur / Breitbandausbau

Die Breitbandversorgung ist in der Gemeinde in den meisten Bereichen mit mind. 30 MBit/s sichergestellt. Die Gemeinde beabsichtigt den Ausbau des Glasfasernetzes. Die brandenburgische Firma DNS:NET wurde hiermit beauftragt. Insgesamt sollen 1.000 km Glasfaserkabel in den kommenden ein bis zwei Jahren verlegt werden, um Datenraten von bis zu 2,5 Gbit /s (Privatkunden) bzw. bis zu 10 Gbit/s (Unternehmen) zu ermöglichen. Erste Veranstaltungen bzw. Beratungen für Interessierte fanden bereits im Frühjahr 2021 statt.

3.6.2 Klimaschutz und Umweltpolitik

Wie viele andere Städte und Kommunen steht auch die Gemeinde Stahnsdorf vor der Herausforderung, den Auswirkungen des globalen Klimawandels (Extremwetter-Ereignisse, wie hohe Hitzebelastung, Dürre oder Starkregen) zu begegnen. Präventive Maßnahmen bzw. Strategien sind zu ergreifen, die einerseits zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes der klimarelevanten Treibhausgase (Klimaschutz) und die andererseits zur Abmilderung der eingetretenen Folgen des Klimawandels (Klimaanpassung) beitragen.

Klimaschutz und die kommunale Wärmewende sind daher Querschnittsaufgaben im kommunalen Handeln. Die Senkung der Treibhausgasemissionen, Erhöhung der Energieeffizienz, der Einsatz regenerativer Energieträger und die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen sind dabei zentrale Ziele.

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt seit 2018 über ein **Integriertes Klimaschutzkonzept**, welches spezifische Ziele zum Schutz des Klimas und zur Realisierung der Energiewende auf kommunaler Ebene verankert. Das Klimaschutzkonzept untersucht die Bestandssituation und benennt Potenziale sowie Handlungsempfehlungen für verschiedene relevante Bereiche der Gemeindeentwicklung.

Das Klimaschutzkonzept bilanziert die Jahre 2013 bis 2015. In diesem kurzen Zeitraum hat der Pro-Kopf-Verbrauch (Gesamtemissionswert) leicht abgenommen. Dies lässt sich zum einen auf

⁵⁹ Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Stahnsdorf, Endbericht Juni 2018, S. 25

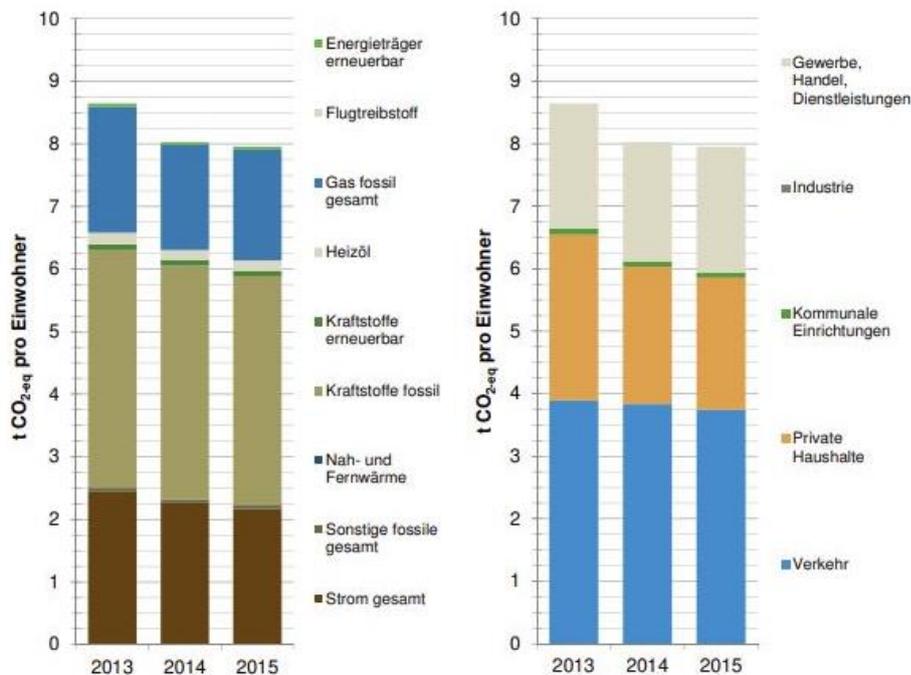
milde Winter, einen besseren deutschlandweiten Strommix und eine leichte Verringerung des privaten Verbrauchs zurückzuführen.⁶⁰

Der Gesamtemissionswert liegt 2015 bei knapp unter acht Tonnen CO₂-Äquivalenten pro Einwohner*in und bewegt sich damit leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 9 Tonnen pro EW). Dabei gehört der Verkehrssektor in der Gemeinde mit knapp der Hälfte des Energieverbrauchs sowie der Treibhausgasemissionen zum größten Verbrauchssektor, gefolgt von den privaten Haushalten (30%) und von der Wirtschaft (ca. 20%).

Der lokale Strommix schneidet im Vergleich zum Bundesdurchschnitt um 13 % besser ab. Dies ist v.a. auf den Einsatz regenerativer Energiequellen zurückzuführen. So ist der Anteil des Stroms, der durch Energieerzeugungsanlagen in der Gemeinde erzeugt wird, von 9 % 2013 auf 15 % 2015 gestiegen. Zur Stromerzeugung werden lokal Klärgasanlagen (rd. 2/3 %) sowie Photovoltaik-Anlagen genutzt (26 %), Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen machen nur rd. 0,4 % aus.⁶¹

Abb. 25: Spezifische CO₂-eq-Emissionen nach Energieträgern 2013 bis 2015 (links)

spezifische CO₂-eq-Emissionen nach Sektoren 2013 bis 2015 (rechts)

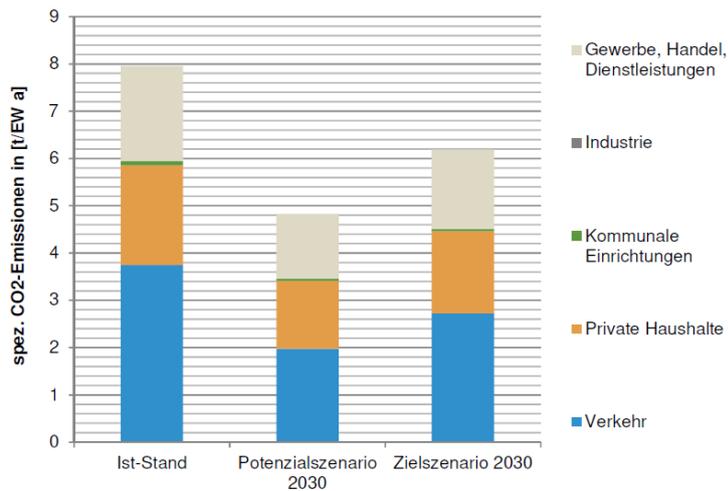


Quelle: Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Stahnsdorf (Endbericht), Juni 2018: S.21

Für die Gemeinde wurde ein Zielszenario in Bezug auf die Entwicklung der Pro-Kopf-CO₂-Emissionen bis 2030 abgestimmt, welches, basierend auf dem Wert von 2015, eine Reduzierung der CO₂-Emissionen je Einwohner*in von insgesamt rd. 12,9 % vorsieht (auf 6,2 Tonnen CO_{2eq} pro Einwohner*in).

⁶⁰ Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Stahnsdorf, Endbericht Juni 2018, S. 21

⁶¹ Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Stahnsdorf, Endbericht Juni 2018, S. 26

Abb. 26: Veränderung der Pro-Kopf-CO₂eq-Emissionen mit Bezug zum Jahr 2015

Quelle: Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Stahnsdorf (Endbericht), Juni 2018: S.71

Die Reduktion soll durch die Umsetzung von Maßnahmen in verschiedenen sektoralen Handlungsfeldern (Maßnahmenkatalog) erreicht werden:

- Entwicklung und Raumordnung,
- kommunale Liegenschaften und Anlagen,
- Versorgung und Entsorgung,
- Mobilität,
- interne Organisation und
- Kommunikation und Kooperation.

Im Rahmen des Konzeptes wurden zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen, zur Senkung der Betriebskosten und zur Generierung von lokalem Wirtschaftswachstum u.a. folgende Handlungsempfehlungen erarbeitet:

- Umsetzung klimaorientierter Planungen (B-Pläne , FNP),
- Reduzierung des Energie- und Wärmeverbrauchs in den eigenen Liegenschaften und beim Wohnungsunternehmen durch gezieltes Beeinflussen des Nutzerverhaltens sowie standortbezogene Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen,
- Einsatz / Förderung erneuerbarer Energien (Solarthermie, Geothermie, Windenergie), Abwasserwärmenutzung, Einsatz von Blockheizkraftwerken (BHKW), z.B. Ausbau von PV-Anlagen auf Dächern / Anlagen von kommunalen Gebäuden
- energieeffiziente Erneuerung der öffentlichen Straßenbeleuchtung,
- Stärkung des Umweltverbundes (Verbesserung des ÖPNV, Förderung des Fuß- und Radverkehrs),
- Etablierung der Ladeinfrastruktur zur Förderung der Elektromobilität in der Verwaltung und Gemeinde (Kfz und Rad),
- Förderung Fuß- und Radverkehr, Attraktivitätssteigerung des ÖPNV sowie Etablierung und Förderung von gemeinschaftlichen Mobilitätsmodellen (z.B. Charing-Modelle, Dorfautos/Diskobus)
- zielgruppenorientierte Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung und
- Begleitung und Steuerung des Umsetzungsprozesses.

Die Gemeinde Stahnsdorf arbeitet kontinuierlich an der Umsetzung klimabezogener Maßnahmen und hat Leitlinien und Maßnahmen für eine klimabewusste Gemeindeentwicklung auch in ihrem Leitbild „Perspektive 2030 – Ein Leitbild für Stahnsdorf“ (2017) fest verankert. Seit Anfang 2020

beschäftigt die Gemeinde Stahnsdorf zudem zur Koordinierung und Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen einen Klimaschutzmanager.

Besonderer Fokus liegt auf einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit und Informationsangebote, um eine klimaorientierte und nachhaltige Gemeindeentwicklung gemeinsam mit den Bürger*innen, Unternehmen vor Ort und weiteren Akteuren voranzubringen. Dazu gehören u.a.:

- Beratung zu energetischen Sanierungsmaßnahmen (z.B. im Rahmen von Thermografie-Rundgang mit Expert*innen, Informationen auf der Gemeinde-Website),
- Information zu Fördermöglichkeiten zum Einsatz erneuerbarer Energien auf der Gemeinde-Website,
- jährlicher Wettbewerb und Auszeichnung „Insektenfreundlicher Garten“ Stahnsdorf, hier auch Teilnahme von Betreuungseinrichtungen (Kita Regenbogenland, Zille-Hort, Lindenhof-Hort, Kita Mäuseburg), unabhängige Jury aus Garten- und Naturfreunden - darunter Mitglieder der BUND-Ortsgruppe und des örtlichen Imkervereins,
- Aktion Baumpatenschaften unter dem Motto „Stahnsdorf gießt“ (seit August 2020) – Pflegepatenschaften für die Bewässerung von öffentlichen Baumscheiben als Reaktion auf die zunehmende Trockenheit.
- Teilnahme der Gemeinde an der Klima-Bündnis-Kampagne STADTRADEL zur Förderung des Radverkehrs und des Klimaschutzes und
- Mission „Energiesparen“ in den Schulen.

Die schrittweise Umstellung der **Straßenbeleuchtung** auf LED bzw. die Umstellung auf energiesparende Leuchtmittel hat die Gemeinde im Klimaschutzkonzept verankert. Im Haushalt werden hierfür jährlich 130.000 € an Budget bereitgestellt. Die Straßenbeleuchtung soll bis 2024 vollständig auf LED umgerüstet sein.

Der Fuhrpark der Gemeinde wird sukzessive auf Elektromobilität umgestellt.

Leuchtturmprojekt „Nahwärmenetz Lindenhof-Campus“

Ein innovatives Leuchtturmprojekt zur Wärmegewinnung („Nahwärmenetz“) soll in Kooperation mit dem Berliner Wasserbetrieben im Zuge des Neubaus der neuen vierzügigen Lindenhof-Grundschule und der Zweifeld-Sporthalle an der Mühlenstraße umgesetzt werden. Beide Gebäude sollen ausschließlich mit Hilfe von umweltfreundlicher und emissionsfreier Heizenergie⁶² versorgt werden. Hierfür soll die Wärme des geklärten Abwassers des Klärwerks der Berliner Wasserbetriebe genutzt werden. Das Projekt hat gute Aussichten, durch Fördermittel des Landes Brandenburg im Rahmen des Förderprogramms „RENPlus“ unterstützt zu werden.

3.6.3 Schadstoffbelastung und Altlastensituation

Aufgrund der früheren Nutzung der ehemaligen Rieselfelder als Abwasserfläche handelt es sich hier um Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In Stahnsdorf-Ort befinden sich potenzielle Altlastenverdachtsflächen in den Gebieten südöstlich vom Ortskern sowie an der Kanalaue Stahnsdorf und in den Bereichen des Gewerbegebiets (Green-Park Gelände).

In Güterfelde gibt es eine hohe Konzentration von gesicherten/ sanierten Altlastenflächen südlich der Großbeerenstraße. Weitere Altlastverdachtsflächen finden sich in Sputendorf zwischen dem Teltower Weg und der Güterfelder Straße sowie im südlichen Teil von Schenkenhorst.

Einzelne Altlastverdachtsflächen sind auch im Landschaftsschutzgebiet Parforceheide vorfindlich.

⁶² Internetauftritt der Gemeinde Stahnsdorf: <https://www.stahnsdorf.de/content/aktuelles-termine/gemeinde-und-wasserbetriebe-starten-pilotprojekt-zur-waermegewinnung.html>

3.6.4 SWOT-Analyse Energie, Gemeindetechnik und Umwelt

STÄRKEN 	SCHWÄCHEN 
<ul style="list-style-type: none"> kontinuierliche Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen und stetige Auseinandersetzung mit Klimaschutz und Klimaanpassung (kommunales Klimaschutzmanagement) klimaorientierte Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation lokaler Strommix (Klärgasanlagen, Solar) 	<ul style="list-style-type: none"> hoher Anteil an Individualverkehr / hohe CO2-Emissionen im Verkehrssektor ausbaubedürftiges Radwegenetz Altlastenverdachtsflächen
CHANCEN 	RISIKEN 
<ul style="list-style-type: none"> Ausbau Glasfasernetz Leuchtturmprojekt Nahwärmenetz Lindenhof-Campus Stärkung des Umweltverbundes, Förderung neuer und umweltschonender Mobilitätsformen Erhöhung des Anteils erneuerbarer und regenerativer Energien im privaten und kommunalen Bereich Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen im Bereich Klimaschutz / Klimaanpassung (gemeinsame Projekte) 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust des grünen Charakters in den bestehenden Siedlungsstrukturen durch Flächenversiegelung Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen, Grün, Verkehr bei weiterem Wachstum fehlende Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen, Verschärfung von bestehenden Problemlagen durch Extremwetterereignisse Flächennutzungskonflikte durch den Ausbau erneuerbarer Energien

3.6.5 Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Energie, Stadttechnik und Umwelt

Digitale Technische Infrastruktur ausbauen

Eine leistungsfähige **Breitbandversorgung** (Glasfasernetz) ist in Hinblick auf die fortschreitende Digitalisierung ein zentrales Handlungserfordernis, um als Wirtschafts- aber auch als Wohn- und Bildungsstandort attraktiv und konkurrenzfähig zu bleiben. Die Digitalisierung in Schulen, kommunalen Einrichtungen und Verwaltung ist weiter voranzubringen. Der angestrebte und in Umsetzung befindliche Ausbau des Glasfasernetzes in der Gemeinde ist daher ein zentrales Entwicklungspotenzial für eine zukunftsfähige Gemeinde- und Wirtschaftsentwicklung. Zudem ist vor dem Hintergrund potenzieller weiterer Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel) und zunehmender Elektromobilität mit einem Mehrbedarf an elektrischer Energie zu rechnen. Dafür ist mittel- bis langfristig der Ausbau des **elektrischen Verteilnetzes** notwendig und bei künftigen Planungen zu berücksichtigen.

Abwasserwärmenutzung weiter ausbauen

Die Abwasserwärmenutzung stellt in der Gemeinde Stahnsdorf eine alternative Energieversorgungsquelle dar, die in Kombination mit Wärmepumpenanlagen deutlich zur Verringerung des CO2-Ausstosses beitragen kann.⁶³ Das geplante **Projekt Lindenhof-Campus**

⁶³ Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Stahnsdorf, Endbericht Juni 2018, vgl. S. 53

zur Gewinnung emissionsfreier Heizenergie durch Abwasserwärme wird zeigen, wie dieser innovative Ansatz wirtschaftlich, technisch und ökologisch sinnvoll umgesetzt werden kann. Bereits 2013 wurde eine Projektstudie zum Thema Abwasserwärmenutzung erstellt. Hierbei wurde im Klärwerk der Berliner Wasserbetriebe am Standort Stahnsdorf ein großes Wärmepotenzial ermittelt, welches ausreicht, um den Wärmebedarf für das Gewerbegebiet mehr als zu decken. Diesen Entwicklungsansatz gilt es angesichts des geplanten Neubaus des Klärwerks durch die Berliner Wasserbetriebe perspektivisch weiterzuentwickeln.

Klimaanpassungsmaßnahmen umsetzen

Vor dem Hintergrund des Klimawandels sind nicht nur Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Emission sondern auch zur Klimaanpassung, d.h. zur Minderung der Folgen des Klimawandels (v.a. Hitzebelastung, Trockenheit, Extremniederschläge) umzusetzen. Dazu gehören Maßnahmen, wie die Sicherung, Ergänzung und Anpassung der Grüninfrastruktur (z.B. Schaffung Parkanlagen und Biotope, Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung von Straßenzügen, Einsatz klimaresilienter Pflanzenarten), der Erhalt von Frischluftflächen, die Sicherung der Biodiversität, der klimaorientierte Waldumbau, die Verbesserung der Flächenversickerung, die Schaffung von Wasserflächen oder die Umsetzung eines nachhaltigen Regenwassermanagements.

Nachhaltiges Regenwassermanagement voranbringen

Das derzeit vorhandene **Regenwassernetz** ist angesichts der sich häufenden Starkregenereignisse nur unzureichend ausgebaut. Eine kontinuierliche Investition in den Ausbau des Regenwassernetzes stellt daher ein wichtiges Handlungserfordernis dar. Zudem gilt es, oberflächennahe Entwässerungsmöglichkeiten zu prüfen (z.B. alternative / innovative Lösungen für die Entwässerung in den Dorflagen unter Berücksichtigung der bestehenden Grabensysteme). Für unbefestigte, nicht grundhaft ausgebaute sowie unebene Straßen, bei denen eine gezielte Ableitung des Regenwassers erschwert ist, gilt es im Zuge des Ausbaus erforderliche Entwässerungseinrichtungen herzustellen bzw. eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Versickerung vor Ort zu prüfen. Es gilt einen neuen Generalentwässerungsplan, der die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigt, zu erarbeiten. Zudem ist bei Neubauprojekten vor dem Hintergrund weiterer Flächenversiegelung eine nachhaltige Regenwasserversickerung sicherzustellen (Stichwort „Schwammstadt-Prinzip“).

Maßnahmen (Auswahl)

- Entwicklung Lindenhof-Campus unter Einsatz umweltfreundlicher und emissionsfreier Heizenergie
- Maßnahmenbündel Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Stahnsdorf 2018, u.a.:
 - Einführung Energie-Controlling
 - Beeinflussung des Nutzerverhaltens in kommunalen Einrichtungen
 - energieeffiziente Modernisierung der Straßenbeleuchtung und Erstellung eines Katasters für das Controlling der Straßenbeleuchtung
 - Lindenhof-Grundschule Energiemanagement Wärmepumpenbetrieb
 - Heinrich-Zille-Grundschule und Kita im Regenbogenland Anbindung der Heizungsanlagen mit BHKW
 - Förderung des Radverkehrs
 - Einführung weiterer Elektrofahrzeuge im kommunalen Fuhrpark
 - allgemeine Öffentlichkeitsarbeit und -kommunikation
- Bau eines neuen Klärwerks in Stahnsdorf durch die Berliner Wasserbetriebe.
- Bebauungsplan Nr. 1 "Genshagener Heide" / Eignungsfläche Windenergie
- Generalentwässerungsplan (Regenwasser) für die Gemeinde Stahnsdorf

3.7 Freiräume und Landschaft

Aktuelle Konzepte mit Relevanz für das Handlungsfeld

- Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf, Langfassung, 2017
- Landschaftsplan 2012, Fortschreibung, Arbeitsstand Januar 2021
- Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, 2010
- diverse Bebauungspläne und FNP

3.7.1 Landschaft

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes gehört naturräumlich zur Haupteinheit „Teltower Platte“ (Großeinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“), die an das Berliner Urstromtal im Süden anschließt. Die Landschaftsstruktur der Gemeinde Stahnsdorf lässt sich in drei Teillandschaften untergliedern: Das Stahnsdorfer **Siedlungsgebiet** mit stark durchgrüntem Wohnsiedlungsbereichen und innerörtlichen Grün- und Freiflächen, das sich über den Westen der Gemeinde erstreckende Landschaftsschutzgebiet **Parforceheide** mit ausgedehnten Waldflächen, offenen Trockenrasenstandorten und dem Güterfelder Haussee sowie dem **ländlich geprägten Raum** um Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf, mit vorherrschender Ackernutzung, geringem Waldanteil und großflächigen ehemaligen Rieselfeldern.

Insbesondere die Verkehrsstrasse der L 40 stellt eine räumliche Barriere dar, die die Landschafts- und Siedlungsräume der Gemeinde in Ost-West-Richtung zerschneidet und somit eine Vernetzung der Flächen erschwert. Die Autobahn 115 verläuft entlang der westlichen Gemeindegrenze, wodurch eine Vernetzung mit der Landeshauptstadt Potsdam durch bspw. Grünwegeverbindungen nur eingeschränkt möglich ist. Zudem befindet sich im Geltungsbereich der Gemeinde Stahnsdorf (zwischen den Ortsteilen Güterfelde und Schenkenhorst / Sputendorf) das Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Rehbrücke.

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Vorrangflächen für den Erhalt und die Sicherung von Natur und Landschaft. Dazu gehören jeweils ein Naturschutz- und ein FFH-Gebiet sowie zwei Landschaftsschutzgebiete:

- Naturschutzgebiet Bäketal,
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Parforceheide,
- Landschaftsschutzgebiet Parforceheide und
- Landschaftsschutzgebiet Nuthetal-Beelitzer Sander.

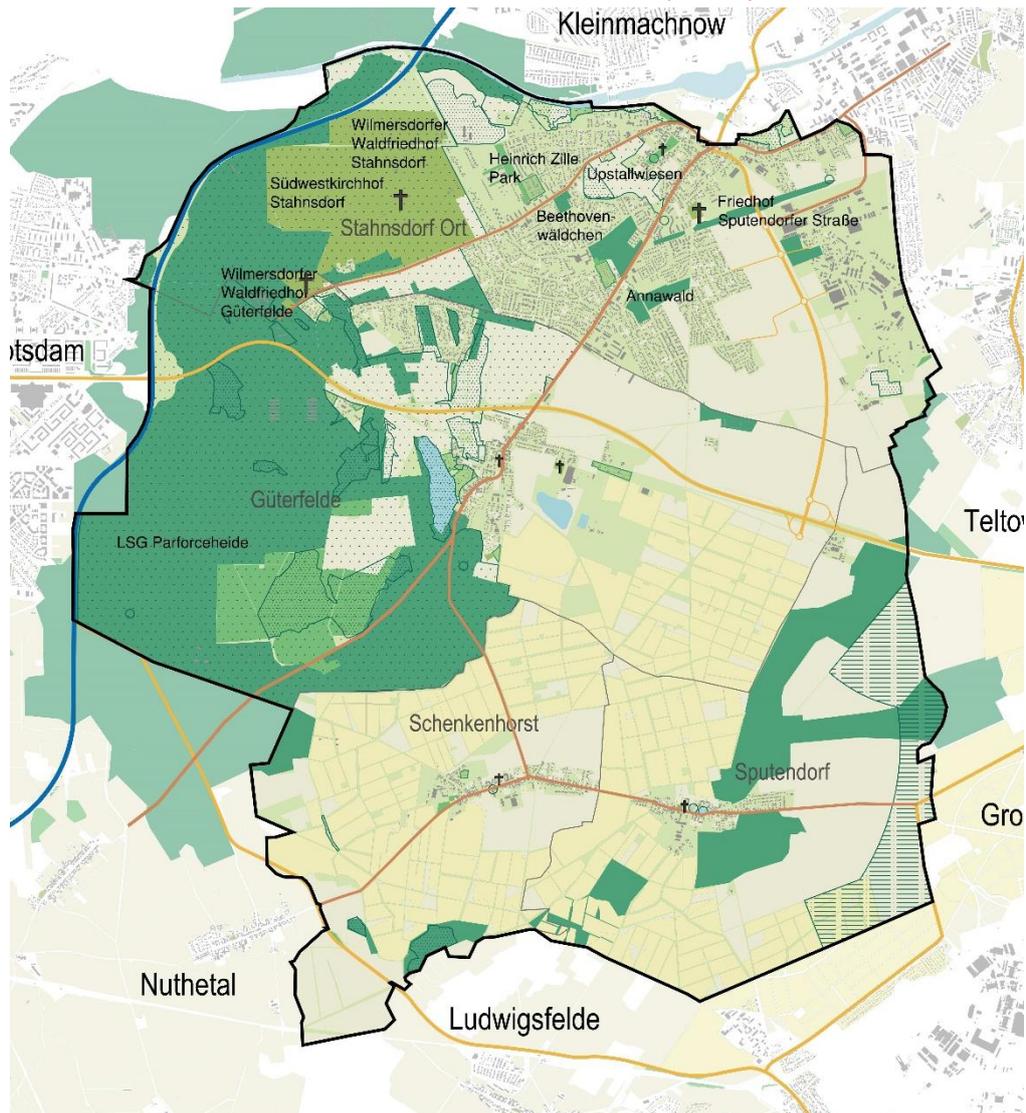
Wichtige Entwicklungsziele für die Landschaftsentwicklung in Stahnsdorf sind laut Landschaftsplan u.a.:

- Konzentration der zukünftigen **Siedlungsentwicklung** der Gemeinde auf das Siedlungsgebiet in Stahnsdorf-Ort und die gleichzeitige Bewahrung und Aufwertung des hohen innerörtlichen Grünanteils (wie bspw. Waldflächen, Grünzüge, Baumalleen (auch entlang von Ortsverbindungen und Hauptverkehrsstraßen etc.)), Erhalt der historischen Siedlungsstrukturen in den Dorfkernen.
- Freihaltung der Flächen mit hoher Bedeutung für die **Grundwasserneubildung** von jeglicher Bebauung und Aufforstung, Boden- und grundwasserschonende Bewirtschaftung von Ackerflächen in Trinkwasserschutzgebieten und auf Standorten mit hoher Grundwasser-Verschmutzungsempfindlichkeit.
- Beseitigung **militärischer Altlasten** und natürliche Entwicklung der Trockenrasenstandorte ehemaliger Truppenübungsplätze, Rückbau und Entsiegelung ungenutzter ehemals militärisch oder landwirtschaftlich genutzter Bauflächen.
- Strukturanreicherung der großräumigen Agrarflur und ehemaligen **Rieselfelder** durch Anlage von Baumreihen und Gehölzsäumen, Entwicklung der ehemaligen Rieselfelder zu einer überwiegend offenen und reich strukturierten Natur- und Erholungslandschaft.

- Erhalt und naturnahe Bewirtschaftung von Laubmischwäldern und **Waldumbau** der Kiefernreinbestände in naturnahe Laubmischwälder.
- Möglichst landschaftsverträgliche **Einbindung** der **Landesstraßen** L 40n und L 77n.

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes wurde erforderlich, um das Planwerk zu aktualisieren. Der Landschaftsplan soll nun mit der angestrebten Überarbeitung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungsleitlinien der Gemeinde weiter fortgeführt werden.

Plankarte 7: Übersicht Landschaftsräume und Grün- und Freiflächen (Bestand)



	Wald		Friedhofsanlagen		Landschaftsschutzgebiet
	ehemalige Rieselfelder		Grünflächen		Biotop
	Gewässer		Kleingärtenanlagen		Windeignungsgebiet
	landwirtschaftliche Flächen				

Quelle: GRUPPE PLANWERK

Freiraumstrukturen

Insbesondere die weitläufigen, an die Siedlungsbereiche angrenzenden Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete haben einen großen Freizeit- und Erholungswert für Bewohner*innen und (Tages)Tourist*innen.

Im Norden grenzt Stahnsdorf unmittelbar an die naturnahen Bereiche der **Teltowkanaulaue** und des **Bäketals**, durch das der Bach "Bäke" fließt, der vom Teltowkanal abzweigt.

Angrenzend an das Bäketal (auf Kleinmachnower Gemeindegebiet) befindet sich der Machnower See, ein beliebter Ort bei Erholungssuchenden.

Der 38,4 Kilometer lange **Teltowkanal** wurde 1906 eingeweiht und verbindet als Bundeswasserstraße die Potsdamer Havel mit der Dahme-Wasserstraße. Gemeinsam mit Teltow und Kleinmachnow plant die Gemeinde Stahnsdorf eine verbesserte (touristische) Verknüpfung entlang des Kanals. Diese soll im Rahmen des geplanten (und bereits im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten) „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ erfolgen, der ausgehend von der Schleuse Kleinmachnow entlang des südlichen Teltowkanalufers bis nach Berlin verlaufen soll.

Der **Güterfelder Haussee** ist mit einer Fläche von ca. 13 Hektar das größte Stillgewässer in der Gemeinde und von Bedeutung für die Naherholung. Er besitzt einen Abfluss nach Norden in den **Hirtengraben**. Die im Zuge der Anlage der **Rieselfelder** entstandenen **Entwässerungsgräben** führen nur temporär Wasser. Durch Kiesabbau ist östlich des Ortsteils Güterfelde eine etwa 4 Hektar große Wasserfläche entstanden. Zudem gibt es weitere Kleingewässer, wie bspw. der Dorfteich Sputendorf.

Im südlichen Gemeindegebiet, im ländlichen Raum der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf, befinden sich die ehemaligen **Rieselfelder**, die vor ihrer Umwandlung Ende des 20. Jahrhunderts in Abwasserflächen, von Kiefernwäldern, Ackerflächen und vermoorten Niederungen gezeichnet waren.⁶⁴ Mit der Stilllegung der Abwasserflächen (im Jahr 1998) begann die aufwendige Rekultivierung der sich im Eigentum der Berliner Stadtgüter befindlichen Rieselfelder. Heutzutage haben die ehemaligen Rieselfelder noch eine Ausdehnung von rund 660 Hektar, die etwa 13 % des Gemeindegebietes ausmachen. Ein Großteil der weitläufigen Flächen ist an die umliegenden Reiterhöfe verpachtet. Sie stellen eine wichtige und besondere Naherholungslandschaft für Stahnsdorf und die umliegenden Gemeinden dar.

Im Nordwesten Stahnsdorfs befindet sich Deutschlands zweitgrößte Friedhofsanlage. Die im Jahre 1909 gegründete Friedhofsanlage **Südwestkirchhof Stahnsdorf** umfasst insgesamt 150 Hektar Friedhofsfläche und 56 Hektar Waldfläche. Die heutige kultur- und kunsthistorische bedeutende Friedhofsanlage wurde aufgrund seiner damals einzigartigen landschaftsgärtnerischen Gestaltung und guter Anbindung nach Berlin (durch die ehemalige Friedhofsbahn) schnell zu einem Begräbnisort für berühmte Persönlichkeiten. Seit dem Jahr 2000 gibt es einen Förderverein mit 150 Mitgliedern, der sich für die Pflege und den Erhalt der Friedhofsanlage einsetzt.⁶⁵ Angrenzend an den Südwestkirchhof befinden sich der 1920 angelegte **Wilmersdorfer Waldfriedhof** (70 Hektar) und der Friedhof Güterfelde mit rd. 13 Hektar. Die Gesamtfriedhofsfläche ist prägender Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide. Insgesamt befinden sich zehn Friedhöfe in Stahnsdorf. Die Friedhofsflächen an den Kirchen in den Ortslagen stellen historische Grabstätten dar, die für neue Bestattungen teilweise nicht mehr zur Verfügung stehen.

⁶⁴ Internetauftritt Land Berlin:

<https://www.berlin.de/forsten/walderlebnis/hobrechtswald/rieselfeldgeschichte>

⁶⁵ Internetauftritt Förderverein Südwestkirchhof Stahnsdorf e.V.: <http://www.suedwestkirchhof.de>

Südlich der Friedhöfe erstrecken sich die ausgedehnten **Waldflächen** sowie offene Trockenrasenstandorte, wenige Ackerflächen und Niederungsbereiche der **Parforceheide**.

Kompensationsmanagement

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (Stand Juli 2012) trifft Aussagen zu geeigneten Ausgleichsflächen, die für eine Kompensation grundsätzlich geeignet sind. Dazu gehören Möglichkeiten des Rückbaus und der Entsiegelung bestehender Bauflächen mit ehemaliger militärischer oder landwirtschaftlicher Nutzung, Neuaufforstungen und flächige Gehölzpflanzungen, die Umnutzung von standortangepasster Ackernutzung in Grünland und darüber hinaus die Strukturanreicherung landwirtschaftlicher Flächen und ehemaliger Rieselfelder mit Gehölzen sowie die Ergänzung und Neupflanzung von Alleen und Baumreihen. Die Berliner Stadtgüter GmbH hat seit Januar 2020 im OT Güterfelde einen Flächenpool mit einer Größe von ca. 39 Hektar auf den Rieselfeldflächen.

3.7.2 Innerörtliche Frei- und Grünflächen

Obwohl sich die Siedlungsstruktur durch großzügige Gartengrundstücke mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern auszeichnet und geringe Entfernungen zwischen Wohnlagen und dem freien Landschaftsraum bestehen, verfügt Stahnsdorf über öffentliche Grün- und Freianlagen, die für das Ortsbild prägend und für die Naherholungsfunktion von großer Bedeutung sind.

In den ursprünglich als Angerdörfer angelegten Ortsteilen Stahnsdorf, Güterfelde und Sputendorf bildet der **Dorfanger** eine bedeutende und identitätsstiftende öffentliche Grünfläche, die als zentraler Treffpunkt und Aufenthaltsbereich dient. Die Dorfanger verfügen dabei jeweils über eine sich unterscheidende Nutzungsstruktur (z.B. Schlosspark und Schloss Güterfelde, Spielplatz und Veranstaltungsort Dorfanger Stahnsdorf, Dorfteiche Dorfanger Sputendorf) und über einen unterschiedlich stark ausgeprägten Identifikationswert.

Insbesondere im einwohnerstärksten Ortsteil Stahnsdorf befinden sich weitere **innerörtliche Grün- und Waldflächen**. Einen hohen Identifikationswert besitzt die größte innerörtliche Grünfläche - die **Upstallwiesen** im alten Ortskern. Diese unterliegt dem Landschaftsschutz und weist naturschutzrechtlich geschützte Biotope auf, sodass eine intensive öffentliche Nutzung der Flächen nicht möglich ist. Dagegen wurde mit dem im September 2020 eröffneten **Heinrich-Zille-Park** ein generationenübergreifendes Freizeitangebot in Form von Spiel- und Fitnessgeräten, Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten etc. realisiert. Auf 1,7 Hektar verbindet die ehemalige Militärbrache die Boschsiedlung mit den entlang der Heinrich-Zille-Straße neu entstandenen Wohngebieten. Die Neugestaltung einer Restfläche des ehemaligen **Schlossparks Güterfelde** (Fläche direkt vor dem Schloss), die auf einem modernen Parkkonzept mit integriertem Spielplatz basiert, wurde im Mai 2020 fertiggestellt.

Die kleinteiligen Waldflächen, wie beispielsweise der **Annawald**, das **Beethovenwäldchen** und die Waldflächen zwischen Friedrich-Naumann-Straße und Güterfelder Damm, haben nicht nur eine hohe Bedeutung für die wohnungs- und siedlungsnahen Freizeit- und Erholungsnutzung, sondern spielen auch bei der Frischluftentstehung eine bedeutende Rolle.

Die räumliche, ökologische und klimatische Verknüpfung der innerörtlichen Grün- und Waldflächen mit dem freien Landschaftsraum wird durch diverse **Grünzüge** (in Form von Grün- und Parkanlagen, Wiesen- und Ackerflächen, Baumalleen, etc.) gewährleistet. Ein Grünzug verbindet die Upstallwiesen, die das gesamte Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl durchlaufen und sich südlich des Waldstreifens am Sonnenblumenweg auf heutigen Ackerflächen bis zur Sputendorfer Straße erstrecken mit der dort angrenzenden freien Landschaft.

Ein weiterer Grünzug (Zille Park) befindet sich auf dem ehemaligen Kasernenareal östlich der Heinrich-Zille-Straße und bildet eine Grünzäsur zwischen den Bauflächen auf dem Kasernengelände und der Boschsiedlung.

Um den Erhalt bzw. die Weiterentwicklung des grünen Charakters der Siedlungsbereiche und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu gewährleisten, trat bereits im Jahr 2012 die gemeindliche **Baumschutzsatzung** in Kraft. Sie enthält u.a. die Pflicht zu Erhalt und Pflege des Baumbestandes, auch auf privaten Grundstücken. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Zuge des Klimawandels und der damit einhergehenden großen Herausforderungen in Bezug auf den Baumerhalt, wurde die Satzung im Jahr 2020 u.a. durch eine Klimabaum-Liste ergänzt, die klimagerechte Baumarten zur Ersatz- bzw. Neupflanzung vorschreibt. Zudem wurden Baumpatenschaften eingeführt, wodurch Bewohner*innen die Pflege eines (Straßen)baumes über die heißen Sommermonate hinweg übernehmen.

Um Grundstückseigentümer in die Förderung der Artenvielfalt einzubeziehen und das Thema in das Bewusstsein der Bevölkerung zu rücken, hat die Gemeinde Stahnsdorf den **Wettbewerb „Insektenfreundlicher Gärten“** ins Leben gerufen. Prämiert werden Gärten, die einen herausragend Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Gartenfauna und des Artenerhalts leisten.

Eine Herausforderung stellt das **Schwarzwild** dar, das seine natürliche Rückzugsgebiete aufgrund von trockenen Böden und der zunehmenden Zersiedelung des Raums verlässt und bereits seit einigen Jahren vermehrt im Gemeindegebiet anzutreffen ist. Auf öffentlichen Grünflächen hinterlassen Wildschweinrotten zum Teil große Schäden. Um die Beschädigungen zu reduzieren, werden diverse Maßnahmen seitens der Gemeinde getätigt. So wurde bspw. der neuangelegte Heinrich-Zille-Park auf einer Gesamtlänge von 730 Metern mit einem Stabmattenzaun eingefriedet. An den Zugängen sind zudem Gitterroste im Boden verbaut, um Huftiere von der Parkfläche fernzuhalten.

Zudem unterstützt die Gemeinde mithilfe der Jagdgenossenschaft Stahnsdorf-Kleinmachnow die Dezimierung des Bestands im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

3.7.3 SWOT-Analyse Freiräume und Landschaft

STÄRKEN 	SCHWÄCHEN 
<ul style="list-style-type: none"> • attraktive, ruhige und durch Grün geprägte, konsistente Siedlungsstrukturen sowie traditionelle, gewachsene Dorflagen mit eigener Identität • prägende innerörtliche Freiraumstrukturen/ Freianlagen (bspw. Heinrich-Zille-Park, Schlosspark Güterfelde, Annawald, Beethovenwäldchen) • kultur- und kunsthistorisch bedeutende Friedhofsanlagen mit hoher Bedeutung für Identität, Erholung, Kultur und Klima/ Artenvielfalt • Einbindung in einen attraktiven, abwechslungsreichen Landschaftsraum mit großer Bedeutung für Klima, Naherholung und Freizeit, mit den Riesefeldern als prägende und besondere Freiraumstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> • großräumliche Barrieren durch Verkehrswege • teilweise Defizit an attraktiv gestalteten öffentlichen Grünflächen mit zielgruppenspezifischen Nutzungsangeboten • teilweise unzureichende Einbindung der Siedlungsräume / Siedlungsränder in die Landschaft • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Industrie-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Anlagen (bspw. Gewerbegebiet am Priesterweg) • größtenteils monostrukturierte Kiefernwälder
CHANCEN 	RISIKEN 
<ul style="list-style-type: none"> • kontinuierliche Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen • Sicherung der innerörtlichen Grün- und Freiflächen und Verbindung mit dem Landschaftsraum (Frischluftschneisen) • Erhalt und Weiterentwicklung der ehemaligen Rieselfelder als landschaftsstrukturelles Alleinstellungsmerkmal • Bewusstsein schaffen für die Bedeutung der Grüninfrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Siedlungsdruck bzw. Bevölkerungswachstum als Herausforderung für die Sicherung siedlungsstruktureller und freiräumlicher Qualitäten • Verlust des grünen Charakters / der waldgeprägten Strukturen / Frischluftschneisen in den bestehenden Siedlungsstrukturen und historischen Dorflagen durch Nachverdichtung / Flächenversiegelung • Verlust der den Landschaftsraum prägenden Waldflächen (Parforceheide) durch Waldsterben aufgrund der sich weiter verändernden klimatischen Verhältnisse / Waldbrandgefahr • Schäden an Vegetation durch Trockenheit und Schädlingsbefall

3.7.4 Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Freiräume und Landschaft

Grünen Charakter des Siedlungsgebiets erhalten und qualifizieren

Die Schaffung einer modernen Parkanlage mit Spielplatz auf Flächen angrenzend an das Schloss Güterfelde, die Anlage des Waldspielplatzes im Beethovenwäldchen, die Neuanlage des Zille-Parks sowie die Modernisierung mehrerer Spielplätze innerhalb des Grünzuges in der Wohnsiedlung Schwarzer Pfuhl sind gute Beispiele für die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Grüninfrastruktur. Weitere Maßnahmen sind der Neubau eines Freizeitpavillons als Treffpunkt für Jugendliche am Schwarzen Pfuhl sowie Planung und Umsetzung eines Spielplatzes am Ende der Fasanenstraße.

Die Herstellung einer großzügigen Parkanlage südlich des Sonnenblumenwegs mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Nutzungsangeboten sichert und qualifiziert die Verbindung zwischen dem an der Upstallwiesen beginnenden Grünzug und dem südöstlich des Siedlungskörpers gelegenen Landschaftsraum.

Bei geplanten Siedlungserweiterungsflächen (wie bspw. im Zuge der Verlängerung der S-Bahn oder auf dem ehemaligen Telekomgelände) sind gut dimensionierte Grünflächen, die die Siedlungsstruktur gliedern und der Naherholung dienen, einzuplanen und aktiver Landschaftsaufbau zu betreiben. Entlang bestehender und geplanter Verkehrsstrassen sind geeignete, klimaangepasste **Grünwegeverbindungen** vorzusehen. Um die Siedlungsräume besser in die Landschaft einzubinden, sollten die Bereiche im Übergang zwischen Siedlungsrändern und Freiraum mit qualitätsvoller Grüninfrastruktur ausgestattet werden.

Durch **weitere Neubebauung bzw. bauliche Nachverdichtung**, insbesondere in den gewachsenen Siedlungsstrukturen, besteht die Gefahr, dass der typische durchgrünte Siedlungscharakter verloren geht. Hier gilt es mit entsprechenden Maßnahmen (Satzungen, Grünordnungsplänen) entgegen zu wirken. Gemäß des Leitbildes sollen zudem die spezifischen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten der identitätsstiftenden historischen Dorflagen bewahrt und eine qualitätsvolle, freiräumliche Einbindung der Siedlungsränder in den umliegenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

Umgebenden Landschaftsraum schützen und erlebbar machen

Der die Siedlungsgebiete umgebende Landschaftsraum hat eine große Bedeutung für Erholung und Freizeit, Klima und Artenvielfalt sowie Kultur und Identifikation, die es zukünftig noch weiter zu definieren und zu stärken gilt.

Der geplante Ausbau der Grünwegeverbindungen entlang des **Teltowkanals** sowie der **Teltowkanalau** erhöht den Freizeitwert für Bewohner*innen und Tagestourist*innen. Im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme sollte geprüft werden, ob zu den bestehenden punktuell extensiven Nutzungen (Ruderclub-Kleinmachnow-Stahnsdorf-Teltow e.V.) noch weitere (Gastronomie) dazukommen könnten. Der Weg auf der Südseite des Kanals sollte baulich aufgewertet werden, um die Erlebbarkeit des Teltowkanals (auf Gemeindegebiet) zu verbessern. Bestehende Gewässerlebensräume sind bei beiden Gewässern zu erhalten und wenn möglich weiterzuentwickeln.

Entwicklungsziel für den Bereich der **ehemaligen Rieselfelder** ist, gemäß des Landschaftsplans, ein ländlich geprägter Raum mit erhaltenen Dorfstrukturen und einer abwechslungsreichen Landschaft aus Waldflächen, Acker- und Grünland, gegliedert durch zahlreiche Gräben, Wege und Gehölzstreifen. Auch zukünftig sollen dort die Möglichkeiten für die landschaftsbezogene Freizeitnutzung in Stadtnähe, insbesondere den Wander-, Rad- und Reitsport, möglich sein. Als kulturhistorisch bedeutsame Zeitzeugen sollen in einigen Teilgebieten die ausgeprägten Erdwälle der Rieselfelder als „Technikdenkmale“ erhalten bleiben. Diese sollten durch ein gut vernetztes Wegesystem, das über eine gute Beschilderung / Infotafeln verfügt, an das Rad-Wanderweg angebunden sein und ggf. durch weitere Infrastruktur (wie bspw. einen Aussichtsturm) ergänzt

werden. Durch Führungen über die ehemaligen Rieselfelder, könnte den Bewohner*innen und Besucher*innen die Geschichte der Flächen näher gebracht werden. Neben der landschaftsbezogenen Freizeitznutzung sind auch Projekte des Naturschutzes und die Integration erneuerbarer Energien im Sinne eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes umzusetzen. Um die jeweiligen Teilgebiete zu definieren und zu entwickeln, bedarf es mit Zustimmung der Berliner Stadtgüter GmbH der Erstellung eines Freiraum-, Nutzungs- und Wegekonzeptes.

Die für Natur und Kultur bedeutsamen, unter Denkmalschutz stehenden Flächen des **Südwestkirchhofes** Stahnsdorf, **des Wilmersdorfer Waldfriedhofes** und **des Waldfriedhofs Güterfelde** gilt es zu sichern und besser in das bestehende Rad- und Wanderwegenetz zu integrieren. Eine Weiterentwicklung bzw. ein Ausbau des bereits bestehenden kulturellen Angebots (in Form von bspw. Konzerten in der Stabholzkirche), ist wünschenswert und wird unterstützt.

Klimaorientierte Entwicklung der Freiraumstrukturen

Die innergemeindlichen Grün- und Waldflächen sowie Parkanlagen haben nicht nur eine ortsbildprägende Bedeutung und bieten Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, sondern wirken in sommerlichen Hitzeperioden im Zusammenhang mit **Frischlufschneisen** der Entstehung von Hitzeinseln⁶⁶ entgegen. Die bestehenden Grün- und Waldflächen sind daher zu erhalten bzw. durch klimaangepasste Frei- und Grünflächengestaltung aufzuwerten und deren Vernetzung untereinander und mit dem freien Landschaftsraum zu stärken.

Gemäß des Leitbildes der Gemeinde sind die „grünen Lungen“ Stahnsdorfs zu erhalten und zu sichern. Daher hat neben dem Erhalt der ausgedehnten Waldflächen der **Parforceheide** auch die Umwandlung von reinen Kiefernforsten zu naturnahen Laubmischwäldern durch Maßnahmen des **Waldumbaus** hohe Priorität. Durch die Anlage, Ergänzung und Entwicklung von **Alleen, Baumreihen und Gehölzsäumen** (auch im Siedlungsgebiet) können die dort vorhandenen Lebensräume und Kaltluftentstehungsgebiete miteinander vernetzt werden.

Um die im Zusammenhang mit der stetig zunehmenden Trockenheit der Böden stehenden Schäden an der Vegetation und ein Absinken bzw. die Verunreinigung des Grundwassers einzudämmen, sind Maßnahmen zur **Grundwasserneubildung** umzusetzen. Diese sehen laut Landschaftsplan für grundwassernahe Standorte und Moorböden eine extensive Grünlandnutzung, vorzugsweise Wiesennutzung, vor. Auch Ackerflächen, die sich auf grundwasserbeeinflussten Böden der Niederungen befinden, sollten in Grünland umgewandelt werden. Zudem sollen Flächen, die von hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung sind, von Bebauung und Aufforstung freigehalten werden.

Als weitere Maßnahme strebt die Gemeinde an, das gereinigte Wasser des Klärwerkes im Gemeindegebiet zu halten.

Bewusstseinsbildende Maßnahmen, wie der Wettbewerb „Insektenfreundlicher Gärten“, sind zu verstetigen und ggf. für weitere Themenfelder der nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu etablieren.

Maßnahmen (Auswahl)

- Maßnahmenbündel Zentrales Vorhaben „Qualifizierung und Ausbau der freiräumlichen Infrastruktur“
 - Herstellung Parkanlage südlich des Sonnenblumenwegs
 - Stärkung innerörtlicher Grünverbindungen mit Wegen

⁶⁶ Erläuterung. stark versiegelte Flächen

- Entwicklung Rieselfelder (Freiraum-, Nutzungs- und Wegekonzeptes mit ergänzenden Maßnahmen (Info-Point, Aussichtsturm)
- Maßnahmenbündel Zentrales Vorhaben „Zentrum um den künftigen S-Bahnhof“
 - Konzept zur Gestaltung und Aufbau des Landschaftsraums
- Überarbeitung Landschaftsplan Stahnsdorf
- Maßnahmen zum Halten des geklärten Wassers im Gemeindegebiet

3.8 Kommunikation, Beteiligung und Engagement

Aktuelle Konzepte mit Relevanz für das Handlungsfeld
- Satzung über die Stiftung und Verleihung der „Ehrennadel der Gemeinde Stahnsdorf“, 2013
- Perspektive 2030 – Ein Leitbild für Stahnsdorf, Langfassung 2017

3.8.1 Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit erfolgt durch den Internetauftritt der Gemeinde Stahnsdorf, der in Überarbeitung ist. Hier gibt es vielfältige Informationen für Bürger*innen sowie für Interessierte zu verschiedenen Themen, wie aktuelle Termine / Veranstaltungen, Soziales, Kultur, Wirtschaft oder Energie und Klimaschutz. Ein Newsletter, herausgegeben durch die kommunale Wirtschaftsförderung, informiert über wirtschaftsrelevante Themen.⁶⁷

Informationen zu Beschlussfassungen, Ausschreibungen oder sonstigen amtlichen Bekanntmachungen werden über das Amtsblatt veröffentlicht.

Zudem nutzt die Gemeinde Social-Media-Plattformen (z.B. Facebook, Twitter) im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit.

Darüber hinaus gibt es mit veranstaltungs- und themenspezifischen Flyern und Infoblättern weitere Informationsmöglichkeiten für die Einwohnerschaft in analoger sowie digitaler Form.

Auch das alljährlich stattfindende Familienfest der Gemeinde Stahnsdorf wird für aktive Öffentlichkeitsarbeit genutzt.

3.8.2 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger*innen im Sinne einer transparenten Gemeindeentwicklung ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde Stahnsdorf bei der Gestaltung von Planungsprozessen bzw. bei der Umsetzung von Maßnahmen und Projekten. Eigeninitiative und bürgerschaftliches Engagement werden zur Identitätsbildung sowie zur Stärkung der Akzeptanz und der Eigenverantwortung unterstützt.

Beteiligung erfolgt auf verschiedenen Ebenen und je nach Themenstellung unter Einbindung verschiedener Ziel- und Altersgruppen sowie relevanter Akteure (z.B. Seniorenbeirat, Unternehmen, Interessengruppen etc.). Hierfür werden unterschiedliche Formate genutzt, wie Bürgerinformationsveranstaltungen, die Lange Nacht der Bürgersprechstunde, Info-Stände auf Gemeindefesten, Workshop-Veranstaltungen oder Kinder- und Jugendbeteiligung. Zudem kommt seit 2020 auch das digitale Beteiligungstool „Polyas“ zum Einsatz, welches personalisierte und datenschutzkonforme Online-Beteiligung für alle Stahnsdorfer Bürger*innen über 16 Jahren ermöglicht.

In den letzten Jahren wurden verschiedene, umfangreiche **Beteiligungsverfahren** durchgeführt. Beispiele hierfür sind der Beteiligungsprozess für das Auditverfahren „Familienfreundliche Kommune“ (2016/2017), das Workshop-Verfahren zur Erarbeitung des Gemeinde-Leitbildes (2016/2017) oder die Seniorenbefragung 2017.

Die sich aus der Seniorenbefragung 2017 ergebenden Handlungsschwerpunkte sind breit gefächert. Sie umfassen u. a. die medizinische, öffentliche und verkehrsmäßige Infrastruktur, den Themenbereich bezahlbare Wohnformen sowie Naherholung- und Freizeitaktivitäten.

Seit 2018 führt die Gemeinde Stahnsdorf außerdem zur Partizipation jüngerer Menschen in Kooperation mit dem Kompetenzzentrum für Kinder- und Jugendbeteiligung im Land Brandenburg einmal im Jahr **Kinder- und Jugendkonferenzen** durch. In diesem Rahmen können (ausgewählte) Kinder und Jugendliche ihre Wünsche, Ideen und Vorschläge für ein generationenfreundlicheres Stahnsdorf einbringen. Themen sind hierbei u. a. die Ausstattung in den Schulen, Freizeitangebote und die Nutzung öffentlicher Räume.

⁶⁷ Internetauftritt der Gemeinde Stahnsdorf: <https://www.stahnsdorf.de/content/wirtschaft-in-stahnsdorf/wirtschaftsfoerderung/newsletter-wirtschaftsfoerderung/index.html>

2020 wurde **Befragung von Kindern und Jugendlichen** zum Thema Identifikation mit dem Heimatort durchgeführt. Hierbei wurde u. a. erhoben, was den Befragten besonders an Stahnsdorf gefällt (Freizeitangebote, Mitsprachemöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten) und was dazu bewegen könnte, wegzuziehen oder auch zu bleiben.

Aktuell läuft zudem eine **Online-Befragung zu Gesundheitsangeboten** für Familien. Themen sind hierbei u. a. körperliche und psychische Gesundheit sowie Digitalkompetenz. Die Befragung erfolgt in Kooperation mit der AOK Nordost.

Seit 10/2009 bietet die Gemeinde den Bewohner*innen mit dem Online-**Hinweisportal – Maerker**, die Möglichkeit, infrastrukturelle Missstände an die Gemeindeverwaltung zu melden. Das Portal wird seitens der Bürgerschaft intensiv genutzt und trägt dazu bei, dass Missstände erkannt und zügig beseitigt werden können.

Auch die INSEK-Erarbeitung ist bzw. war trotz pandemiebedingter Einschränkungen in einen breiten Beteiligungsprozess eingebunden (siehe Kapitel 6)

3.8.3 Kommunales Marketing

Regionales Marketing spielt für die Außen- als auch die Selbstwahrnehmung einer Kommune in Hinblick auf Zusammenhalt, Identität und Image eine bedeutende Rolle und ist für die Vermarktung der Region und ihrer Produkte in Verbindung mit der Vernetzung lokaler Akteur*innen wichtig.

Verschiedene Veranstaltungen sind wichtiger Bestandteil des kommunalen Marketings. Dazu gehören u. a.:

- das jährlich stattfindende Stahnsdorfer **Familienfest** mit **Gewerbeschau** initiiert vom Regionalen Gewerbe Verein TKS e.V., von überörtlicher Bedeutung und mit rd. 2.000 Besucher*innen,
- die Verleihung der Ehrennadel der Gemeinde für besonderes ehrenamtliches Engagement oder
- die Regionale Ausbildungsmesse Teltow (in Unterstützung durch die Gemeinde Stahnsdorf als eine von insgesamt sechs beteiligten Kommunen).

Außerdem trat die Gemeinde Stahnsdorf im Januar 2021 dem **Tourismusverband Fläming e.V.** bei. Der Tourismusverband Fläming e.V. dient der Förderung des Tourismus und der Naherholung der Region sowie der Stärkung der regionalen Wirtschaftsentwicklung. Zudem stellt der Verein „ein Bindeglied zwischen den örtlichen touristischen Leistungsträgern und den überregionalen touristischen Organisationen des Landes, wie der TMB Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH und dem Landestourismusverband Brandenburg e. V.“⁶⁸ dar. Als strategische und umsetzungsorientierte Grundlage soll zudem ein **Tourismuskonzept** für die Gemeinde Stahnsdorf erstellt werden - mit dem Ziel, das touristische Potenzial der Gemeinde herauszuarbeiten, eine klare Profilierung abzuleiten sowie Angebote und Strukturen zu stärken, zu vernetzen und gemeinsam zu vermarkten.

3.8.4 Zivilgesellschaftliches Engagement und Vereinsarbeit

In der Gemeinde Stahnsdorf zeigen sich ein breites ehrenamtliches Engagement sowie ein vielfältiges Vereinsleben mit rund 65 Vereinen (u. a. Sport-, Förder-, Tier-, Kultur- und soziale Vereine). Im Leitbild für Stahnsdorf (2017) wird die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements einhergehend mit einer entsprechenden Anerkennungskultur als Zielsetzung

⁶⁸ Tourismusverband Fläming e.V.: <https://www.reiseregion-flaeming.de>

verankert. Bereits seit 2014 wird jährlich im Rahmen einer Festveranstaltung die Stahnsdorfer Ehrennadel zur Würdigung von ehrenamtlichem Engagements verliehen.

Die Akademie 2. Lebenshälfte e.V. mit Sitz in Teltow ist Mitglied der Landesarbeitsgemeinschaft der Freiwilligenagenturen (Lagfa) im Land Brandenburg und vermittelt und unterstützt freiwilliges Engagement in der Region TKS.

In der Gemeinde Stahnsdorf ist ein **Seniorenbeirat** tätig. Er vertritt die älteren Bürger*innen der Gemeinde gegenüber der Politik, Verwaltung und der Öffentlichkeit und setzt sich ehrenamtlich für die Verbesserung der Lebensbedingungen der Senior*innen in der Gemeinde ein.

Neben der Erfüllung von Brand- und Katastrophenschutzaufgaben ist auch die **Freiwillige Feuerwehr** Stahnsdorf mit ihren drei Wachen in Stahnsdorf, Güterfelde und Schenkenhorst von wichtiger Bedeutung für das soziale Miteinander und leistet wichtige ehrenamtliche Jugendarbeit (Jugend- und Kinderfeuerwehr, Brandschutzerziehung).

Zudem gibt es weitere funktionierende Netzwerke (z.B. Kooperationen zwischen Schulen, Kitas, Vereinen und der Bibliothek usw.) und mit insgesamt drei **lokalen Agendagruppen** auch aktive Bürger*innenetzwerke, die sich rege für die Entwicklung der Gemeinde stark machen. Die **AG Gestaltung** setzt sich für den Erhalt und die Stärkung des Ortsbildes und für gestalterische Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen im Sinne eines identitätsstiftenden Siedlungsraums ein. Für die behutsame Entwicklung der Ortskerne in Bezug auf die verkehrliche- und landschaftsplanerische Situation sowie den Erhalt ortsbildprägender Gebäude bringt sich die **AG Historischer Ortskern** aktiv ein. Die **AG Mobilität** engagiert sich für nachhaltige Mobilität und eine leistungsfähige Verkehrsinfrastrukturentwicklung in der Gemeinde bzw. in der Region.

3.8.5 SWOT-Analyse Kommunikation, Beteiligung und Engagement

STÄRKEN 	SCHWÄCHE 
<ul style="list-style-type: none"> • rechtssichere Online-Befragungen und Abstimmungen • Etablierte Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit und Nutzung der sozialen Medien → breite Information zu einer Vielzahl von Themen • vielseitige Formate / Angebote zur Bürgerbeteiligung • vielseitiges und aktives Vereinsleben, aktives ehrenamtliches Engagement und Würdigung dieses Engagements 	<ul style="list-style-type: none"> • noch unzureichendes gemeinsames Regionalmarketing / Standortmarketing • nicht mehr zeitgemäßer Internetauftritt
CHANCEN 	RISIKEN 
<ul style="list-style-type: none"> • Verstetigung und Weiterentwicklung von Beteiligungsangeboten und -strukturen sowie weiterhin Förderung des ehrenamtlichen Engagements • Beitritt Tourismusverband Fläming e.V. zur besseren touristischen Vermarktung und Vernetzung von Angeboten 	<ul style="list-style-type: none"> • zielungenaue Beteiligungsverfahren mit hohem Kosten- und Personalaufwand

3.8.6 Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe Kommunikation, Engagement und Bürgerbeteiligung

Bürgerzentrum für Stahnsdorf schaffen

Die kleineren Ortsteile verfügen über ein vereinsbetriebenes Bürgerhaus, welches den Austausch zwischen Jung und Alt fördert und das kulturelle bzw. soziokulturelle Leben in den Ortsteilen prägt. Ein solches Bürgerhaus oder Bürgerzentrum ist ein wichtiger Identifikationsort, der im Ortsteil Stahnsdorf jedoch noch fehlt. Aus diesem Grund wird bereits im Leitbild für Stahnsdorf von 2017 als Ziel verankert, dass das bürgerschaftliche Engagement in Stahnsdorf einen Ort braucht, der für verschiedene Aktivitäten genutzt werden kann. Hier besteht Handlungsbedarf in der Schaffung einer identitätsstiftenden und gut erreichbaren Einrichtung.

Öffentlichkeitsbeteiligung weiter umsetzen und transparent gestalten

Für die Sicherung und Verbesserung der Resonanz bei der Öffentlichkeitsbeteiligung sind sowohl neue Medien zu nutzen als auch die bestehenden Instrumente (Veranstaltungen, Online-Beteiligung usw.) durch alle Beteiligten aktiv mitzutragen. Ein kontinuierliches Bewerben, Informieren, Erklären, Aufrufen sowie Präsentieren von Entwicklungen und Ergebnissen im Sinne transparenter Prozesse sind für das Erreichen bzw. Aktivieren möglichst vieler Bewohner*innen unabdingbar.

Sozialraumorientierung

Gemäß des Konzepts des Landkreises zur „Sozialraumorientierung – Lebensräume in Potsdam-Mittelmark gemeinsam vor Ort gestalten“ ist das Zusammenwirken von Fachkräften und dem Gemeinwesen vor Ort auf die ressourcenorientierte Unterstützung hilfebedürftiger Personen auszurichten. Die Durchführung von kommunalen Sozialraumkonferenzen kann als Beteiligungsinstrument dazu beitragen, Bedarfe zu identifizieren, Potenziale zum inklusiven und integrativen Zusammenleben vor Ort zu erschließen und soziale Träger bei der Gemeinwesenarbeit zu unterstützen. Dies kann nachhaltig zur Lebensqualität und zur Teilhabe in der Gemeinde Stahnsdorf beitragen.

Maßnahmen (Auswahl)

- Schaffung Bürgerhaus / Bürgerzentrum Stahnsdorf (Standortuntersuchung)
- Entwicklung eines zeitgemäßen Corporate Designs für die Gemeinde (Relaunch des Internetauftritts und Umstellung aller von der Gemeinde herausgegebenen Medien)
- dauerhafte Etablierung der rechtssicheren Online-Abstimmungen zur Stärkung der direkten Demokratie
- Unterstützung von Vereinen / ehrenamtlicher Tätigkeit; Etablierung „Netzwerk Bürgerschaftliches Engagement“ und Schaffung eines digitalen Ehrenamtsportals (in Kooperation in der TKS Region...) (*Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf*)
- zielgruppen- und bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Angebote von Vereinen und Verbänden (Tag der Vereine, Gewinnung Ehrenamtlicher, Weiterentwicklung neuer Angebote, Austauschtag) (*Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf*)

3.9 Netzwerke und interkommunale Kooperationen

Interkommunale Zusammenarbeit ist ein wichtiger Schlüssel, um über Gemeinde- und Stadtgrenzen hinweg regionale Stärken weiter auszubauen, gemeinsam Herausforderungen zu begegnen und strukturwirksame Maßnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern, wie Verkehr, Landschaft, Kultur, Klimaschutz und Wirtschaft, umzusetzen.

Die Gemeinde Stahnsdorf arbeitet seit vielen Jahren gemeinsam mit der Stadt Teltow (als Mittelzentrum) sowie mit der Gemeinde Kleinmachnow (**TKS-Region**) bei regionalen Fragestellungen eng zusammen (z.B. bei der Verkehrsentwicklung, Sportentwicklung, Gesundheitsinfrastruktur) und erarbeitet gemeinsam Konzepte und Planungen.

1999 gründete sich die Kommunale Arbeitsgemeinschaft „Der Teltow“ (KAT) als interkommunale Kooperation der Stadt Teltow sowie der beiden Gemeinden Kleinmachnow und Stahnsdorf. Ziel war es, die Region durch die Intensivierung der Zusammenarbeit zu stärken und durch gemeinsame Projekte voranzubringen. Themen waren die räumliche Entwicklungsplanung, die gemeindeübergreifende Verkehrsplanung sowie die Weiterentwicklung der sozialen, gesundheitlichen, kulturellen, schulischen und sportlichen Infrastruktur.⁶⁹

2014 hat sich die Kommunale Arbeitsgemeinschaft aufgelöst. Stattdessen wurden Ausschüsse für regionale Angelegenheiten gebildet, die die regionale Zusammenarbeit weiterführen.

Dabei werden verschiedene sektorale Themenstellungen durch Mitglieder der Gemeindevertretung bzw. Stadtverordnetenversammlung aller drei Kommunen gemeinsam erörtert und die Ergebnisse direkt in den weiteren Entscheidungsablauf der Kommunen eingebunden.

Trotz des gemeinsamen Regionalausschusses gilt es für die Zukunft die Zusammenarbeit der drei Kommunen angesichts vielfältiger Herausforderungen in der Region weiter zu vertiefen - u.a. in Bezug auf eine nachhaltige Verkehrsentwicklung (hier v.a. S-Bahnanschluss / Radverkehrsinfrastruktur), auf eine verträgliche Bevölkerungs- und Wohnentwicklung oder auf eine starke Wirtschaftsentwicklung (u.a. Standortmarketing).

Die Gemeinde Stahnsdorf ist Teil der **Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming**, die Träger der Regionalplanung in der Region ist.

Die Gemeinde ist Mitglied im **Städte- und Gemeindebund Brandenburg**. Dessen Aufgabe besteht v.a. darin, die Mitglieder auf allen Gebieten des öffentlichen Lebens, insbesondere der öffentlichen Verwaltung, zu beraten und den Erfahrungsaustausch zur Umsetzung der kommunalen Selbstverwaltung unter den Mitgliedern zu pflegen sowie bei der Aus- und Fortbildung der Bediensteten in den Verwaltungen zu unterstützen.

Die Gemeinde Stahnsdorf hat sich von 2017 - 2020 zudem mit Werder (Havel), Fehrbellin, Großbeeren, Heiligengrabe, Hohen Neuendorf, Kloster Lehnin, Pritzwalk, Schönwalde-Glien und Teltow am gemeinde- und kreisübergreifenden **Kommunalen Energieeffizienz-Netzwerk** (EMB-KEEN) beteiligt, um gemeinsam mit fachlicher Expertise durch die EMB Energie Mark Brandenburg als Initiator / Koordinator des Netzwerkes, Maßnahmen und Umsetzungsstrategien zur Senkung des kommunalen Energieverbrauchs und der Klimabelastung zu erörtern.

Bisher unterhielt die Gemeinde Stahnsdorf keine Städtepartnerschaften. Im Zuge der 750-Jahr-Feier im Jahre 2014 kam erstmals die Idee auf, dies zu ändern. Im April 2015 hatten die Bürger*innen die Möglichkeit, Ideen zu potenziellen Partnergemeinden einzubringen. Rund 50 Prozent der Teilnehmenden sprachen sich für eine Partnerschaft mit einer tschechischen Kommune aus.

⁶⁹ Internetauftritt der Gemeinde Stahnsdorf: <https://www.stahnsdorf.de/content/informationen-fuer-buerger/regionale-zusammenarbeit/archiv-kat.html>

Derzeit gibt es Kontakte mit der Stadt Rokytnice nad Jizerou im Riesengebirge. Bereits im Jahr 2019 nahm eine Delegation der Stahnsdorfer Feuerwehr an der 140-Jahr-Feier der Feuerwehr aus Rokytnice teil. Zwischen beiden Verwaltungen bestehen ebenfalls Kontakte, die sich verstetigt haben. Beim Stahnsdorfer Familienfest 2021 trat eine Musikgruppe aus Rokytnice auf. Nach der Pandemie sollen die bereits auf verschiedenen gesellschaftlichen Ebenen angebahnten Kontakte ausgebaut werden (u.a. Kirche, Sportverein, Feuerwehr und Gewerbetreibende).

3.10 Zusammenfassende SWOT - Analyse



Stärken und Potenziale für die Entwicklung der Gemeinde

- Lage im **dynamischen Metropolraum** in unmittelbarer Nachbarschaft zu **Berlin** und direkt an der Landeshauptstadt **Potsdam** mit sehr guter Anbindung an das **übergeordnete Straßennetz**
- Wachsende Gemeinde mit großer **Anziehungskraft**, insbesondere für junge Familien, mit bisher mehr Einwohnerzuwachs als prognostiziert
- attraktive, ruhige und durch Grün **geprägte, konsistente Siedlungsstrukturen** sowie traditionelle, gewachsene **Dorflagen** mit eigener Identität
- Einbindung in einen attraktiven, abwechslungsreichen **Landschaftsraum** mit großer Bedeutung für Klima, Naherholung und Freizeit, mit den **Rieselfeldern** als prägende und besondere Freiraumstrukturen
- qualitätsvolles Angebot an vorhandener sozialer Infrastruktur
- attraktive räumliche Entwicklungs- bzw. Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe
- kontinuierliche Auseinandersetzung mit **Klimaschutz und Klimaanpassung** (kommunales Klimaschutzmanagement)
- aktive kommunale Wirtschaftsförderung



Schwächen und Herausforderungen für die Gemeinde

- Defizite in der Anbindung an den ÖPNV, v.a. fehlende schienengebundene Verkehrsanbindung, Busangebot mit weiterem Anpassungsbedarf und schwach entwickeltes zukunftsfähiges **Radverkehrsnetz**
- hoher **Siedlungsdruck** bzw. Bevölkerungswachstum als Herausforderung für eine bedarfsgerechte Anpassung der **kommunalen Infrastruktur** und der Sicherung siedlungsstruktureller und **freiräumlicher Qualitäten**
- steigende Grundstückspreise bei gleichzeitig unzureichenden **zielgruppenspezifischen Wohnraumangeboten**, v.a. für Haushaltsgründer, Senioren oder Geringverdiener
- Fehlen einer identitätsstiftenden gesamtgemeindlichen **Ortsmitte** mit gut erreichbaren kulturellen, sozialen bzw. kommunalen Angeboten
- teils räumlich unzureichende **Nahversorgungsangebote** und fehlende Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Defizite an Kultur-, Freizeit- und Bewegungsangeboten
- Angebotsdefizite bei **Gewerbeflächen** für kleinere und mittelständische Unternehmen mit Zukunftsperspektive
- Bedarf an **interkommunale Zusammenarbeit** mit den Nachbarkommunen Kleinmachnow und Teltow

4 Leitbild und Entwicklungsziele Stahnsdorf

Im Juni 2016 wurde von der Gemeindevertretung Stahnsdorf die Entwicklung eines Leitbildes beschlossen. In einem umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozess wurde das Leitbild „Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf“ gemeinsam mit Bürger*innen, der Kommunalpolitik und der Gemeindeverwaltung erarbeitet und im Januar 2018 der Öffentlichkeit präsentiert. Das Leitbild umfasst kurz-, mittel und langfristige Entwicklungsziele sowie konkrete Maßnahmen und Umsetzungsvorschläge zu den folgenden vier Schwerpunktthemen:

- Wohnen, Arbeiten und Umwelt
- Verkehr, Mobilität, technische Infrastruktur /Wirtschaft
- Soziales, Familie, Kinder, Jugend, Senioren
- Bürgerschaftliches Engagement, Identität, Kultur, Freizeit

Das Audit Familiengerechte Kommune und die Leitlinien zum Klimaschutz sind Bestandteil des Leitbildes der Gemeinde Stahnsdorf.

Das Leitbild „Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf“ bildet eine wesentliche Grundlage für die Ausrichtung der künftigen Gemeindeentwicklung. Es wird in das vorliegende INSEK integriert und aufbauend auf den Ergebnissen der SWOT-Analyse sowie des Beteiligungsprozesses angepasst und weiterentwickelt.

Dabei konzentriert sich das Leitbild auf Zielaussagen von gesamtgemeindlicher Bedeutung, die darauf abzielen, das Profil der Gemeinde anhand ihrer Stärken und Potenziale zu schärfen und strategische Schwerpunkte der künftigen Gemeindeentwicklung aufzuzeigen.

Abb. 27: Entwicklung Leitbild INSEK Stahnsdorf 2035



Darstellung GRUPPE PLANWERK

Das vorliegende Leitbild setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- strategischer Leitsatz
- (sektorale) Leitbildthesen mit
- zugehörigen Leitbildaussagen (Entwicklungsziele)

4.1 Strategischer Leitsatz

Zur besseren Veranschaulichung der Entwicklungsziele des Leitbild „**Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf**“ wird im Rahmen des INSEK ein „Leitsatz“ formuliert, der die wesentlichen Leitgedanken der künftigen Gemeindeentwicklung prägnant und kurz auf den Punkt bringt. Der Leitsatz wurde im politischen Raum erörtert und lautet:

Abb. 28: Strategischer Leitsatz Stahnsdorf

**Stahnsdorf - Attraktive Gemeinde zum Leben, Arbeiten
mit viel Grün, Potenzial und eigenständigem Charakter
zwischen Berlin und Potsdam**



Darstellung: GRUPPE PLANWERK

4.2 Leitbildthesen und Leitbildaussagen (übergeordnete Entwicklungsziele)

Im Folgenden werden die Schwerpunktthemen des Leitbildes von 2017/2018 in Leitbildthesen⁷⁰ zusammengefasst und mit angepassten und in Teilen ergänzten Leitbildaussagen (übergeordneten Entwicklungszielen) untersetzt. Dabei sind die Zielvereinbarungen des Audits Familiengerechte Kommune (2017) und die Leitlinien zum Klimaschutz des integrierten Klimaschutzkonzeptes (2018) weiterhin zu berücksichtigen.

⁷⁰ Die Leitbildthesen werden im Präsens formuliert. Sie sind als angestrebter zukünftigen Ist-Zustand zu verstehen.



Attraktives und zielgruppenorientiertes Wohnen in durchgrüntem Siedlungsstrukturen

- Es steht bedarfsgerecht barrierefreier, bezahlbarer und verkehrsberuhigter Wohnraum zur Verfügung.
- Vielfältige und bezahlbare Wohnraumangebote sind (auch) in kleineren Grundflächen (insbesondere Ein- und Zweiraumwohnungen) in Stahnsdorf vorhanden, um insbesondere die Zielgruppe der 20- bis 30-Jährigen in Stahnsdorf zu halten (Geschosswohnungsbau).
- Stahnsdorf verfügt über altersgerechte sowie alternative, generationsverbindende Wohnangebote.
- Wohnen im Bestand bzw. die innerörtliche Verdichtung bei der Wohnbebauung wird nachhaltig gesteuert (Satzungen, Text-Bebauungspläne) unter besonderer Berücksichtigung vorhandener freiräumlicher Qualitäten und einer bedarfsorientierten Infrastrukturentwicklung.
- Die durchgrüntem, kompakten Siedlungsstrukturen werden gesichert bzw. behutsam weiterentwickelt. Zersiedlung wird vermieden und die spezifischen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten der identitätsstiftenden historischen Dorflagen werden bewahrt. Eine qualitätsvolle, freiräumliche Einbindung der Siedlungsränder in den umliegenden Landschaftsraum hat eine hohe Priorität.
- Die Planung neuer Siedlungsgebiete/ Baufelder erfolgt vorrangig in integrierten und gut erschlossenen Lagen. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung des künftigen Bahnhofsumfeldes mit Aktivierung von innerörtlichen Potenzialflächen für ein neues gemischtes, grünes und klimaneutrales Quartier. (→ Zentrales Vorhaben)
- Stahnsdorf bekommt mit dem neuen S-Bahnhof nicht nur einen zukunftsfähigen Mobilitätsstandort, sondern auch ein neues und attraktives Zentrum mit übergeordneten Nutzungsangeboten, vielfältigen Wohnraumangeboten sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. (→ Zentrales Vorhaben)

Klimaorientierte Siedlungsentwicklung

- Stahnsdorf etabliert sich als klimaorientierte und klimabewusste Gemeinde mit dem Ziel der Sicherung der naturräumlichen Ressourcen Boden, Wasser, Luft, der Reduzierung der Treibhausgasemissionen sowie der Verbesserung der Energieeffizienz.
- Die Gemeinde leistet einen aktiven Beitrag zum Erhalt des Artenschutzes und der Artenvielfalt. Sie unterstützt Projekte zum Erhalt von ökologischen Qualitäten. In Stahnsdorf wird umweltbewusstes Verhalten gelebt. Die Bürgerinnen und Bürger kennen die Bedeutung eines umweltbewussten Verhaltens. Angebote zur Umweltbildung und zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Stahnsdorf sind bekannt und werden von den jeweiligen Ziel- und Altersgruppen genutzt.

- Die Wohnbau- und Siedlungsentwicklung erfolgt möglichst klimaneutral und umweltverträglich (u.a. Einsatz erneuerbarer Energien, Begrünungskonzepte, nachhaltiges Regenwassermanagement, nachhaltige Mobilitätskonzepte usw.) und wird auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung konkretisiert.
- Öffentliche Einrichtungen sind bei Neu- und Umbauten klimaneutral ausgestattet. Die Gemeinde fördert kontinuierlich die alternative Energienutzung im baulichen Bestand durch Beratungs- und Informationsangebote.
- Die Grün-, Begegnungs- und Waldflächen der Gemeinde sind strukturprägend und dauerhaft miteinander vernetzt. Die „grünen Lungen“ von Stahnsdorf werden erhalten, durch Waldumbau qualitativ verbessert und gesichert. Freiräume sind vielfältig nutzbar und werden unter den Aspekten soziale Integration, Umweltbewusstsein, Gesundheit/Bewegung und Biodiversität weiterentwickelt. (→ Zentrales Vorhaben)
- Die Gemeinde kauft zur Verfügung stehende Freiflächen (z.B. Landwirtschafts- und Forstflächen) zur Sicherung und Schaffung von freiräumlichen Qualitäten bzw. zur Stärkung der Erholungsfunktion für alle Altersgruppen.
- Die Gemeinde fördert umweltverträgliche Verkehrsarten und ermöglicht emissionsarme Verkehrsformen. Stahnsdorf besitzt eine öffentlich zugängliche Infrastruktur für E-Mobilität an zentralen / integrierten Orten.

Wohnen und Arbeiten in Stahnsdorf

- Stahnsdorf ist nicht nur ein Ort zum Leben und Wohnen, sondern auch zum Arbeiten. Dies trägt zur Reduzierung von Pendlerströmen bei. Um wohnortnahes Arbeiten zu ermöglichen, wird durch den Ausbau der Breitbandinfrastruktur eine zentrale Voraussetzung sowohl für die (weitere Ansiedlung von) Unternehmen als auch für andere Arbeitsmodelle (home-office, co-working-space) geschaffen.
- Die Gemeinde stellt bedarfsgerechte Flächen für gewerbliche Entwicklung bereit durch Verdichtung im Bestand sowie durch die Schaffung neuer, gut angebundener Gewerbeflächen.
- Zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten sind eine attraktive Verkehrsinfrastruktur mit Fokus auf den Umweltverbund sowie neue Mobilitätsformen vorhanden und werden genutzt.
- Die Vereinbarkeit von Arbeit und Familie ist sichergestellt.



Nachhaltige Verkehrsentwicklung mit Fokus auf den Umweltverbund

- Die S-Bahn-Verlängerung von Teltow nach Stahnsdorf hat eine sehr hohe Priorität für eine nachhaltige bzw. zukunftsorientierte Verkehrsentwicklung in der Gemeinde. Das Umfeld des künftigen S-Bahnhofs ist eine zentrale und sehr gut erreichbare, smarte Mobilitätsdrehscheibe mit vielfältigen und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mobilitätsangeboten (B+R, P+R, Ladestationen) sowie ergänzenden Nutzungen. (→ zentrales Vorhaben)
- Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr in Bezug auf Barrierefreiheit, Verkehrssicherheit, Komfort und Platz usw. sind sehr gut. Wichtige innergemeindliche sowie umliegende Zielorte sind sicher und komfortabel zu erreichen. Der Ausbau der Fuß- und Radwegeinfrastruktur wird auch unter Berücksichtigung regionaler Verbindungen weiter vorangetrieben. Es erfolgt eine gezielte / teilräumliche Verkehrsberuhigung (z.B. mittels Geschwindigkeitsausweisung, kleinteiliger baulicher Maßnahmen) zur Begünstigung des Fuß- und Radverkehrs.
- Der Straßenausbau bisher unbefestigter Straßen wird unter Berücksichtigung funktionaler und gestalterischer Aspekte (Ortsbild) schrittweise umgesetzt.
- Die Gemeinde nutzt Gestaltungsspielräume zur Verbesserung der Einbindung der Ortsteile in den ÖPNV für mehr Bedarfsgerechtigkeit für alle Bürgerinnen und Bürger. Alternativen zum ÖPNV werden geprüft und etabliert (z.B. Rufbus-System).
- Die Infrastruktur an den ÖPNV-Knotenpunkten (v.a. Busbahnhof Waldschänke) ist weiterentwickelt. Die intermodale Verknüpfung zwischen den Verkehrsträgern und unter Berücksichtigung neuer und vermehrt in Betracht kommender Mobilitätsformen ist hergestellt.
- Förderung der Elektromobilität bzw. alternativer, umweltschonender Antriebe hat in Stahnsdorf als wichtiger Baustein zum Klimaschutz eine hohe Priorität.
- Perspektivisch: Der weitere Ausbau des schienengebundenen Nahverkehrs (SPNV) für eine noch bessere und nachhaltige Einbindung in die Metropolregion wird im Auge behalten.

Starke Wirtschaftsentwicklung und wohnortnahe Versorgung

- Die Gemeinde forciert die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Dienstleistungs- und Handelsbetriebe und intensiviert die Bestandspflege der bestehenden Betriebe. In den Siedlungsgebieten wird lokale und regionale Wirtschaftsförderung ermöglicht und gefördert.
- Im Sinne einer positiven Entwicklung der Gewerbeansiedlung und der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen werden frühzeitig und vorausschauend Strukturen für weitere Gewerbeflächenentwicklung geschaffen, die möglichst wenig das Ortsbild beeinträchtigen, über eine sehr gute verkehrliche Anbindung verfügen und

Klimaaspekte berücksichtigen. Der Fokus liegt dabei ganz klar auf der Flächenentwicklung entlang der L77n.

- Die Gemeinde leistet in Ergänzung der Wirtschaftsförderung des Landkreises aktive Netzwerkarbeit zwischen Kommune, Landkreis und Unternehmen im Sinne einer nachhaltigen und profilierten Standortentwicklung.
- Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt über eine flächendeckende und leistungsstarke Internetversorgung. Der Ausbau der Glasfaserinfrastruktur ist dabei eine zentrale Zukunftsaufgabe – nicht nur für die wirtschaftliche Entwicklung, sondern auch für den Wohnstandort und eine zukunftsfähige Sozial- und Bildungsinfrastruktur.
- Das Kinderbetreuungsangebot wird bei Bedarf weiterentwickelt, um für Unternehmen und ihre Mitarbeiter attraktiv zu bleiben (z.B. Nachbetreuung).
- Die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde wird bedarfsorientiert gesteuert und eine wohnortnahe Versorgung ist gesichert. Integrierte und gut erreichbare Lagen werden gestärkt (v.a. Stahnsdorf Ortskern), neue (auch regionale) Angebote etabliert (z.B. Wochenmarkt). Auch für die Ortsteile liegt ein Grundversorgungskonzept unter Berücksichtigung der hier gegebenen Bedarfe vor. (→ Zentrales Vorhaben)



Bedarfsorientierte Entwicklung der sozialen Infrastruktur

- Eine ansprechende, öffentliche Bildungslandschaft ist vorhanden und wird bedarfsorientiert weiterentwickelt, auch im Hinblick auf neue Anforderungen (Digitalisierung / Breitbandausbau). Die regionale öffentliche Bildungslandschaft wird durch die Stahnsdorfer Bürgerinnen und Bürger angenommen.
- Die Gemeinde Stahnsdorf hat ein gutes soziales Beratungsangebot. Vorhandene Beratungs- und Unterstützungsangebote sind bekannt und werden von den Bürgerinnen und Bürgern genutzt (soziales Netzwerk, Unterstützungsangebote in Notfällen/ Notfallräume, Selbsthilfegruppen etc.). Die Gemeinde Stahnsdorf gewährleistet soziale Sicherung bei ihren kommunalen Aufgaben.
- In der Gemeinde Stahnsdorf oder in ihren Nachbargemeinden Kleinmachnow und Teltow ist ein Pflegestützpunkt vorhanden und wird bei Bedarf weiterentwickelt.
- In Stahnsdorf sind generationsübergreifende und barrierefrei zugängliche Begegnungsstätten vorhanden. In allen Ortsteilen werden die bereits vorhandenen Ressourcen und Raumkapazitäten genutzt.
- Die sozialen, ~~und~~ kulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote der Gemeinde sind qualitativ und ausreichend vorhanden. Sie berücksichtigen die Ansprüche verschiedener Generationen und sind barrierefrei nutzbar.
- Die bestehende Sportinfrastruktur ist bedarfsgerecht weiterentwickelt und zugleich gibt es vielfältige, zielgruppenspezifische und generationsübergreifende Sport-, Spiel- und Bewegungsangebote im öffentlichen Raum sowie in der Landschaft zugunsten sozialer Kommunikation, Integration und Gesundheit. Die Bürgerinnen und Bürger nutzen die Angebote aktiv und wertschätzen diese.
- Freiwillige Feuerwehr und Vereine finden für die Übernahme ehrenamtlicher Aufgaben ausreichend Nachwuchs.
- In Stahnsdorf finden kontinuierliche Aktivitäten zur sozialen Integration und gesellschaftlichen Teilhabe statt (insbesondere mit Blick auf neu Zugezogene aller Nationalitäten, Menschen mit Beeinträchtigungen/ Inklusionsbedarf/ mit Handicap, Alleinerziehende).
- Die Gemeinde Stahnsdorf hat ihr Verständnis zum Konzept „Gesunde Gemeinde“ konkretisiert. Alle Maßnahmen werden – soweit inhaltlich geboten - mit dem Ziel „Gesunde Gemeinde Stahnsdorf“ – durchgeführt.

Stahnsdorf - ein attraktiver Lebensort für alle Generationen

- **Für Familien:** In Stahnsdorf sind kurze und sichere Wege zu Betreuungs- und Freizeitangeboten ausreichend vorhanden. Die Betreuungsangebote sind

kostengünstig und zeitlich den Bedürfnissen der Familien angepasst. Kostenfreie und kostenvergünstigte Ferienangebote sind vorhanden.

- **Für Kinder:** Jedes Kind hat Zugang zu Bildungs-, Kunst-, Kultur- und Sportangeboten; Die Gestaltung der Übergänge von den Kitas in die Grundschulen, von den Grundschulen an die weiterführenden Schulen und von den weiterführenden Schulen in den Beruf werden zwischen den Akteuren abgestimmt und umgesetzt. Schulen und Unternehmen kooperieren untereinander und fördern die Berufsorientierung.
- **Für Jugendliche:**
 - Jugendliche haben in Stahnsdorf und den Ortsteilen einen „Raum“/ Treffpunkt, um sich zu treffen, zu feiern, sich auszutoben und auszutauschen. Der Raum steht den Jugendlichen in Selbstorganisation zur Verfügung. Den Jugendlichen steht ein Sozialarbeiter/ Streetworker als Ansprechpartner zur Verfügung.
 - Jugendliche beteiligen sich in Stahnsdorf und bringen sich aktiv ein. Die Gemeinde Stahnsdorf unterstützt und schafft Möglichkeiten, damit sich Jugendliche beteiligen können.
 - Jugendliche (mit ihren Eltern) verfügen über digitale Kompetenzen und erlernen diese (auch gemeinsam mit Eltern) in ihrer schulischen und beruflichen Ausbildung. Die Schulen, außerschulische Bildungspartner und Unternehmen unterstützen die digitalen Bildungsprozesse bei Jugendlichen.
 - Die Gemeinde Stahnsdorf kennt die Interessen, Sorgen und Wünsche der Jugendlichen und entwickelt jugendgerechte Angebote.
- **Für Seniorinnen und Senioren:**
 - Seniorinnen und Senioren können in Stahnsdorf in Würde und selbstbestimmt (Wohnen, Einkaufen, Gesundheit, Freizeit) alt werden. Ältere Menschen können so lange wie möglich in ihrem eigenen Wohnraum selbstbestimmt wohnen.
 - Seniorinnen und Senioren bringen sich aktiv in das gesellschaftliche Leben ein und werden einbezogen. Seniorinnen und Senioren wissen, wo sie sich informieren können. Der Seniorenbeirat ist Anlaufpunkt und Netzwerk für Seniorinnen und Senioren. Es ist das Ziel der Gemeinde Stahnsdorf und der Akteure in Vereinen und Verbänden, der Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken.



Aktives bürgerschaftliches Engagement und gemeinsame Identität als Schlüssel für eine positive Gemeindeentwicklung

- Die Stahnsdorfer und die nach Stahnsdorf zugezogenen Menschen identifizieren sich mit der Gemeinde. Sie sind stolz auf ihre Gemeinde und gestalten aktiv das Ortsbild mit. Wichtige Identifikationspunkte sind die historisch gewachsenen Ortskerne.
- Die Ortsteile in Stahnsdorf sind im Sinne einer gemeinsamen Identität näher zusammengerückt. Das wird durch Kommunikation und das Schaffen von Kommunikationsanlässen und gemeinsamen Veranstaltungen gestärkt.
- Wichtigster Faktor für die Stärkung der Identifikation ist das Engagement vor Ort. Bürgerschaftliches Engagement ist als feste Größe in der Gemeinde Stahnsdorf etabliert, wird gelebt und gefördert. Ehrenamt wird in der Gemeinde wertgeschätzt und es gibt eine Anerkennungskultur. Vereine und Verbände sind wichtige Träger für ehrenamtliches Engagement und entwickeln gemeinsam ihre Angebote zielgruppen- und bedarfsorientiert weiter.
- Bürgerschaftliches Engagement braucht einen Ort, der für Aktivitäten genutzt werden kann. Dazu wird in Stahnsdorf-Ort ein Bürgerhaus geschaffen (idealerweise am Dorfplatz). Das Bürgerhaus ist ein wichtiger Identifikationsort für die Stahnsdorfer Bürgerinnen und Bürger.

Vielfältige Kultur- und Freizeitangebote mit regionaler Einbindung

- Stahnsdorf hat ein vielfältiges kulturelles Angebot, das dauerhaft erhalten und weiter ausgebaut wird. Die kulturellen Angebote werden dafür finanziell und ideell durch die Gemeinde unterstützt. Sie werden regional vermarktet und mit anderen Angeboten in der Region vernetzt. Für die Kulturangebote steht ein überdachter Raum zur Verfügung.
- Stahnsdorf verfügt über Sport- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen. Diese berücksichtigen die demografischen Veränderungen in der Gemeinde. Sport-, Kultur- und Freizeitvereine werden in diesem Prozess unterstützt.

5 Handlungsstrategie und -schwerpunkte

5.1 Räumliches Entwicklungsmodell

Das räumliche Entwicklungsmodell ist eine strategisch-räumliche Konkretisierung der Entwicklungsziele. Es dient der Formulierung eines ganzheitlichen räumlichen Entwicklungsansatzes für die künftige Gemeindeentwicklung. Es berücksichtigt die besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten von Stahnsdorf (Verkehrsachsen, Siedlungs- und Landschaftsbereiche, besondere Nutzungen, Eingangsbereiche in die Gemeinde etc.), zeigt gemeindepolitisch bedeutende Handlungsschwerpunkte (siehe Kap. 5.2) sowie potenzielle Entwicklungsbereiche (z.B. für Wohnen und Gewerbe) auf und benennt Handlungsempfehlungen für die Entwicklung des Wohn- und Arbeitsplatzstandorts, der Siedlungsstruktur sowie des Verkehrs und des Freiraums unter Berücksichtigung der Leitbildaussagen.

Mit dem räumlichen Entwicklungsmodell können im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für die künftige Siedlungsentwicklung ausgelotet werden.

Dabei geht es nicht um eine anzustrebende Entwicklung, sondern darum, künftige Fehlentwicklungen durch eine strategische und langfristige Entwicklungssteuerung zu vermeiden und vorhandene siedlungsstrukturelle und freiräumliche Qualitäten zu sichern.

In welchem Umfang sich die Gemeinde weiter entwickelt, hängt von verschiedenen Rahmenbedingungen ab, u.a. von der Anbindung an die S-Bahn in Verbindung mit der Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten, der Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe sowie der Außendarstellung. Mit Blick auf ggf. zukünftige Immissionen ist zudem der geplante Neubau des Klärwerks durch die Berliner Wasserbetriebe im Osten der Gemeinde bei weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Ziel der Gemeindeentwicklung ist es, die Einwohnerentwicklung durch die gezielte Entwicklung von Wohnbauflächen und durch Regelungen zur Nachverdichtung (z.B. mittels Text-Bebauungsplänen oder Grünordnungsplänen) verträglich zu steuern. Dabei geht es einerseits darum, die festgestellten quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarfe zu decken und die Voraussetzungen für die S-Bahnanbindung weiter zu verbessern und andererseits die Einwohnerentwicklung mit Blick auf den bedarfsorientierten Ausbau der kommunalen bzw. sozialen Infrastruktur als zentrale Herausforderung in diesem Zusammenhang auf rd. 20.000 Einwohner*innen bis 2035 zu begrenzen.

Entwicklungsbereiche

Angesichts der analysierten Wohnraumbedarfe, der räumlichen Gegebenheiten, v.a. in Bezug auf Siedlungskörper, Erschließung und Freiraumstruktur, sowie planerischer Rahmenbedingungen werden im räumlichen Leitbild unter Beachtung des Zielkorridors von etwa 20.000 Einwohner*innen bis 2035 daher folgende potenziellen Entwicklungsbereiche für **Wohnen** dargestellt:

- noch nicht umgesetzte Bebauungspläne und Wohnbaupotenzialflächen laut FNP
 - Schmale Enden II (rd. 250 WE in Ein- und Zweifamilienhäuser)
 - Potsdamer Allee Ecke Parkallee (29 WE in Mehrfamilienhäuser)
 - südöstlicher Bereich der Kaserne an der Hildegardstraße (250 – 300 WE in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, z.B. für sozialen und barrierearmen Wohnraum, Schlüsselprojekt Wohnen)
 - Stolperweg / Reiherweg (Kienwerder) (26 WE in Einfamilienhäusern, z.T. schon im Umsetzung)

- Arrondierungsbereiche
 - nördlich entlang der potenziellen künftigen S-Bahn-Trasse (rd. 25-35 WE v.a. in Ein- und Zweifamilienhäuser)
 - Dreiecksfläche Ruhlsdorfer Straße / L 77n (rd. 200 WE in Mehrfamilienhäusern, z.B. für sozialen und barrierearmen Wohnraum)
 - südlicher Bereich Schmale Enden / Gladiolenweg (rd. 90 WE in Einfamilienhäusern)
 - südwestlicher Stolperweg, Kienwerder (rd. 100 WE in Einfamilienhäusern)
 - Großbeerenstraße / Fichtestraße, Güterfelde (für rd. 100 WE in Einfamilienhäusern)
- neue / ergänzende Potenzialfläche mit Schlüsselfunktion zur Schaffung zielgruppenorientierter und sehr gut angebundener Wohnraumangebote
 - Bereich südlich der potenziellen S-Bahn-Trasse bzw. des potenziellen S-Bahnhofs bis Enzianweg mit langfristiger Entwicklungsoption nach Süden (rd. 700 – 1.000 WE für verschiedene Wohnformen)

Angesichts der hervorragenden verkehrlichen Anbindung und der zu erwartenden funktional-räumlichen Synergien zu bestehenden Gewerbegebieten wird der Bereich südöstlich der L 77n als perspektivisches **gewerbliches Entwicklungspotenzial** gekennzeichnet. Kleinteiliges und gut erreichbares Flächenpotenzial für Gewerbe besteht auch im Ortsteil Güterfelde an der L 40.

Das räumliche Entwicklungsmodell mit Handlungsempfehlungen wird im Folgenden dargestellt:

Plankarte 8: Räumliches Entwicklungsmodell

- Räumliche Handlungsschwerpunkte**
- Lebenswerter Wohnstandort und konsistente Siedlungsstrukturen**
-  Qualifizierung und Weiterentwicklung kompakte Siedlungsbereiche
 -  Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der Dorflagen
 -  Splittersiedlungen ohne Entwicklungsmöglichkeiten
 -  nachfrageorientierte Entwicklung von Wohnbauflächen mit unterschiedlicher Prägung
 -  langfristige Erweiterungsoption für Siedlungsentwicklung
 -  Schlüsselprojekt Wohnen
 -  Aufwertung Eingangsbereiche in die Gemeinde
 -  Erhalt und weitere Qualifizierung bestehender Infrastrukturstandorte
 -  Schlüsselprojekte Soziales / Bildung / Kultur
 -  Erhalt und Entwicklung von Sport- und Bewegungsangeboten/ Anlagen
 -  Sicherung und Schaffung von Nahversorgungsstandorten

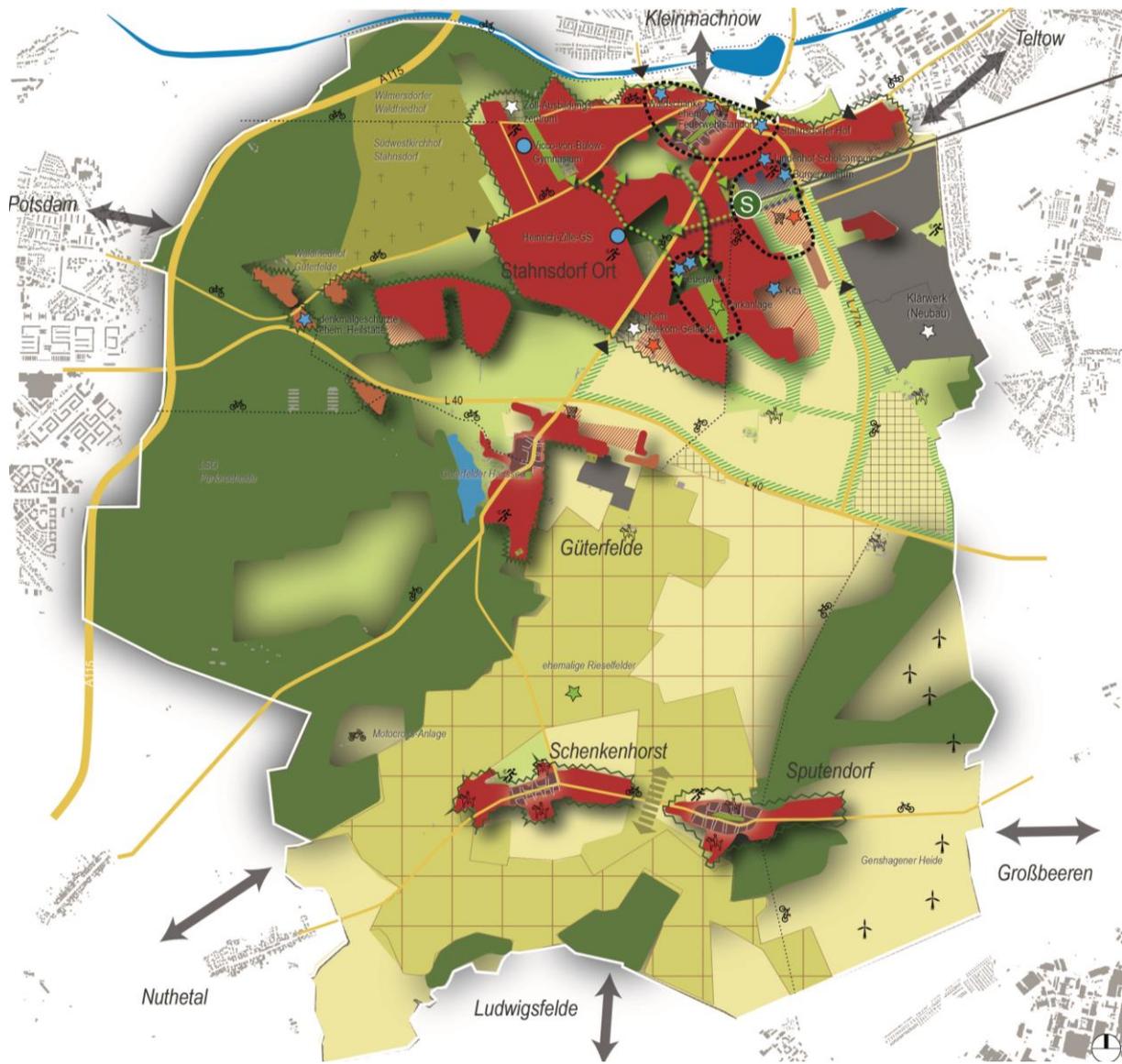
- Attraktiver Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort**
-  Stärkung und Profilierung bestehender Gewerbeflächen
 -  Entwicklungspotenzial Erweiterung Gewerbeflächen
 -  Impulsprojekte für die wirtschaftliche Entwicklung

 **Intensivierung und Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit**

- Zukunftsorientierte Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung**
-  Verlängerung S-Bahn, Ausbau Bahnhof und Bahnhofsumfeld als Mobilitätsdrehscheibe (Schlüsselprojekt Verkehr)
 -  Entwicklungspotenzial bahnhofbezogene Nutzungen
 -  Stärkung der innergemeindlichen Hauptverkehrsachsen
 -  Ausbau Radwegenetz

Prägende Landschaftsräume und nachhaltige Freiflächenentwicklung

-  Freiräumliche Einbindung / Konturierung der Siedlungsränder
-  Ausbau innergemeindlichen Grünwegeverbindung
-  Stärkung und Ausbau der Grünvernetzung
-  Erhalt und Qualifizierung prägender öffentlicher Grün- und Freianlagen
-  Sicherung und klimaorientierte Entwicklung der Waldflächen
-  Sicherung und Weiterentwicklung der ehem. Rieselfelder als prägende Offenlandschaftsräume
-  Erhalt freiräumlicher Zäsur
-  Friedhöfe
-  Reiterhöfe
-  sonstige Grün- und Freiräume
-  landwirtschaftliche Flächen
-  Eignungsflächen für Windenergie
-  Schlüsselprojekte Freiraum / Klima



Darstellung: GRUPPE PLANWERK, Stand 11/2021

5.2 Räumliche Handlungsschwerpunkte

Im Ergebnis der Bestands- und Potenzialanalyse sowie des Beteiligungsprozesses haben sich drei räumliche Handlungsschwerpunkte der künftigen Gemeindeentwicklung herauskristallisiert, die von großer Entwicklungspriorität sind und die sich bereits in aktuellen bzw. angestrebten Maßnahmen und Projekten widerspiegeln.

Zu den räumlichen Handlungsschwerpunkten gehören:

- der **künftige S-Bahnhof** und sein unmittelbares sowie weiteres Umfeld als künftiger Entwicklungsschwerpunkt für nachhaltige Mobilität und Siedlungsentwicklung,
- der **historische Ortskern Stahnsdorf** als identitätsstiftende Ortsmitte mit vielfältigen Funktionen, teilräumlichen Handlungsbedarfen und zahlreichen Entwicklungspotenzialen sowie
- der Bereich **Annastraße bis zur Sputendorfer Straße** als potenzieller Standort für Soziales, Sport und Erholung mit großen freiräumlichen Potenzialen. Nur an der Annastraße soll zusätzlich auch Wohnen möglich sein.

5.3 Zentrale Vorhaben

Entsprechend der Prämisse einer Priorisierung und Bündelung der Ressourcen konzentriert sich die Handlungsstrategie auf sechs zentrale Vorhaben. Diese zentralen Vorhaben werden mit wichtigen Projekten (Maßnahmenbündeln) untersetzt und mit sektoralen Querbezügen versehen (siehe nachfolgende Grafik). Mit den zentralen Vorhaben verbinden sich selbstverständlich auch wichtige Querschnittsaufgaben der künftigen Gemeindeentwicklung, wie Klimaschutz, Integration, Barrierefreiheit, Chancengleichheit oder Baukultur.

Die übergeordneten Zielsetzungen für die jeweiligen zentralen Vorhaben werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und zugehörige Projekte, Maßnahmen und Maßnahmenbündel subsummiert und stichwortartig benannt. Dazu gehören sowohl bereits avisierte oder laufende Planungen als auch weitere Projektvorschläge sowie relevante Vorhaben Dritter.

Projekte innerhalb der zentralen Vorhaben, die aus städtebaulicher bzw. funktionaler Sicht von besonderer Bedeutung sind bzw. von denen wichtige Impulse für die Gemeindeentwicklung zu erwarten sind, werden als „Schlüsselprojekte“ gekennzeichnet.

Die herausgearbeiteten drei räumlichen Handlungsschwerpunkte finden sich in den zentralen Vorhaben wieder. Hier zu verfolgende Leitgedanken, Zielsetzungen, Maßnahmen und Prioritäten werden dementsprechend bei der Erläuterung der zentralen Vorhaben dargestellt.

Abb. 29: Übersicht Handlungsstrategie



Darstellung: GRUPPE PLANWERK

5.3.1 Zentrum um den künftigen S-Bahnhof



Zentrum um den
künftigen S-Bahnhof

Ableitung aus der Bestandsanalyse und -bewertung

Mit der angestrebten Verlängerung der S-Bahn von Teltow nach Stahnsdorf verbindet sich sowohl die Chance als auch die Notwendigkeit, das Umfeld des künftigen potenziellen S-Bahnhofs mitzudenken. Dieses ist städtebaulich nachhaltig zu entwickeln und mit dem Siedlungsbereich, insbesondere mit dem historischen Ortskern, zu verflechten. Dabei bietet sich die Möglichkeit ein bisher noch in der Gemeinde fehlendes identitätsstiftendes Ortszentrum mit vielfältigen und gut erreichbaren Nutzungsangeboten und Orten der Begegnung zu schaffen und gleichzeitig die bestehende Wohnraumnachfrage (v.a. für Senioren, Haushaltsgründer oder Auszubildende) zu decken.

Insbesondere die Ackerfläche südlich der potenziellen / künftigen Bahntrasse zwischen der Blumensiedlung im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten stellt sich als eine zentral gelegene Potenzialfläche für eine städtebauliche Entwicklung dar. Weitere Potenzialflächen befinden sich nördlich der Bahntrasse und an der Ruhlsdorfer Straße bzw. an der L 77n.

Mit der Entwicklung des neuen Lindenhof-Schulcampus an der Mühlenstraße nördlich der künftigen potenziellen Bahntrasse befindet sich ein erster wichtiger Baustein für eine zukunftsfähige Zentren- und Ortskernentwicklung bereits in Umsetzung.

Für das künftige Bahnhofsumfeld sind angesichts seiner Lage und der vorhandenen Flächenpotenziale folgende **übergeordnete Zielsetzungen** zu verfolgen:

- städtebauliche und funktionale Entwicklung des künftigen S-Bahnhofsumfeldes unter Sicherung einer qualitätsvollen und ortbildverträglichen Siedlungsentwicklung,
- Herstellung einer attraktiven räumlichen Verflechtung, insbesondere mit dem historischen Ortskern Stahnsdorf, aber auch mit dem Gewerbegebiet an der L 77n als wichtigen Arbeitsplatzstandort,
- bedarfsorientierte Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur,
- städtebauliche Entwicklung unter Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten in Hinblick auf Energie, CO₂-Emission, Klimaanpassung, Mobilität, Freiraumqualität usw. (Modellcharakter),
- Integration vielfältiger Nutzungsangebote (Kultur, Freizeit, Soziales, Nahversorgung) im Sinne eines attraktiven, gut erreichbaren, identitätsstiftenden Ortszentrums unter Berücksichtigung und Stärkung der Verknüpfung und Wechselbeziehungen zum historischen Ortskern von Stahnsdorf und
- Schaffung zielgruppenorientierter Wohnraumangebote (z.B. Mietwohnungen, bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Einkommensklassen, wie Senioren, Familien oder Auszubildende), auch verdichtete Wohnformen im direkten Bahnhofsumfeld.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen soll die Umsetzung folgender **Projekte und Maßnahmen** erfolgen:

Städtebauliche Entwicklung (südliches) Bahnhofsumfeld			
Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)			
<ul style="list-style-type: none"> • attraktives und zielgruppenorientiertes Wohnen in durchgrünten Siedlungsstrukturen • klimaorientierte Siedlungsentwicklung 			
Zielsetzungen / Effekte			
<ul style="list-style-type: none"> • städtebauliche Einbindung des künftigen Bahnhofsumfeldes, auch als klares Statement für die angestrebte Umsetzung der S-Bahn-Verlängerung • Schaffen neuer und bedarfsbezogener Wohnraumangebote, auch unter Einbindung des kommunalen Wohnungsunternehmens (Stahnsdorfer WoGes mbH) • Schaffung weiterer Infrastruktur (z.B. für Versorgung) • Stärkung und Erweiterung der Siedlungsstruktur bei gleichzeitiger Fortführung des durchgrünten Siedlungscharakters, Ausbildung von Grünachsen (z.B. zwischen Blumensiedlung und neuem Siedlungsbereich) • klimaorientierte Quartiersentwicklung und Förderung moderner und integrierter SmartCity-Konzepte 			
Maßnahmen			
<p>Vorbereitende Maßnahmen zur Entwicklung des künftigen Bahnhofsumfeldes, insbesondere der südlichen Potenzialflächen bis zum Enzianweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Mengengerüste, räumliche und nutzungsstrukturelle Ausprägung, Sondierung zielgruppenspezifischer Wohnungsbedarfe und Wohnfolgeeinrichtungen) mit Fachbeitrag zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung (gebietsspezifische Konzeption) ▪ Erstellung eines Konzeptes zur Gestaltung des Landschaftsraums (u.a. im Zusammenhang mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), präventiver Landschaftsaufbau ▪ Umsetzung Bauleitplanverfahren, Anpassung FNP ▪ Umsetzung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung → Prüfung geeigneter Instrumente zur Durchsetzung der kommunalen Ziele (Stichworte: Grundstückserwerb, Einsatz eines kommunalen Entwicklungsträgers, Bauleitplanung, kooperative Baulandentwicklung / Städtebauliche Verträge; Konzeptvergabe) ▪ Umsetzung transparenter Beteiligungs- und Aneignungsprozesse 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	potenzielle Förderinstrumente
mittelfristig	Gemeinde, Eigentümer, MIL	sehr hoch	z.B. Wohnraumförderung
Handlungsfelder	Siedlungsstruktur und Wohnen, Freiräume und Landschaft, Kommunikation und Beteiligung		
Querschnittsaufgaben	Klimaschutz / Klimaanpassung, Baukultur, Barrierefreiheit ...		

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung			
Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)			
<ul style="list-style-type: none"> starke Wirtschaftsentwicklung und wohnortnahe Versorgung 			
Zielsetzungen / Effekte			
<ul style="list-style-type: none"> Sicherstellung einer ausgewogenen und möglichst flächendeckenden Nahversorgung Stabilisierung bestehender Einzelhandelslagen und bedarfsbezogene, verträgliche Ergänzung von Standorten Schaffung einer Handlungsgrundlage für Standortentscheidungen und planerischen Steuerungsprozessen und Konkretisierung landesplanerischer Vorgaben und Rahmenbedingungen 			
Maßnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> Erstellung teilträumlicher Standortuntersuchung zur Einzelhandelsentwicklung Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept (mittel- bis langfristig) 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	potenzielle Förderinstrumente
bedarfsbezogen	Gemeinde MIL /GL	sehr hoch	-
Handlungsfelder	Wirtschaft und Einzelhandel, Siedlungsstruktur		
Querschnittsaufgaben	Wirtschaftsförderung, Teilhabe, Integration und Chancengleichheit		

Stärkung kommunaler Infrastrukturstandorte



Mühlenstraße mit Sanierungsbedarf



Lindenhof-Schulcampus in Umsetzung (2021)
Foto: Gemeinde Stahnsdorf

Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)

- bedarfsorientierte Entwicklung der sozialen Infrastruktur

Zielsetzungen / Effekte

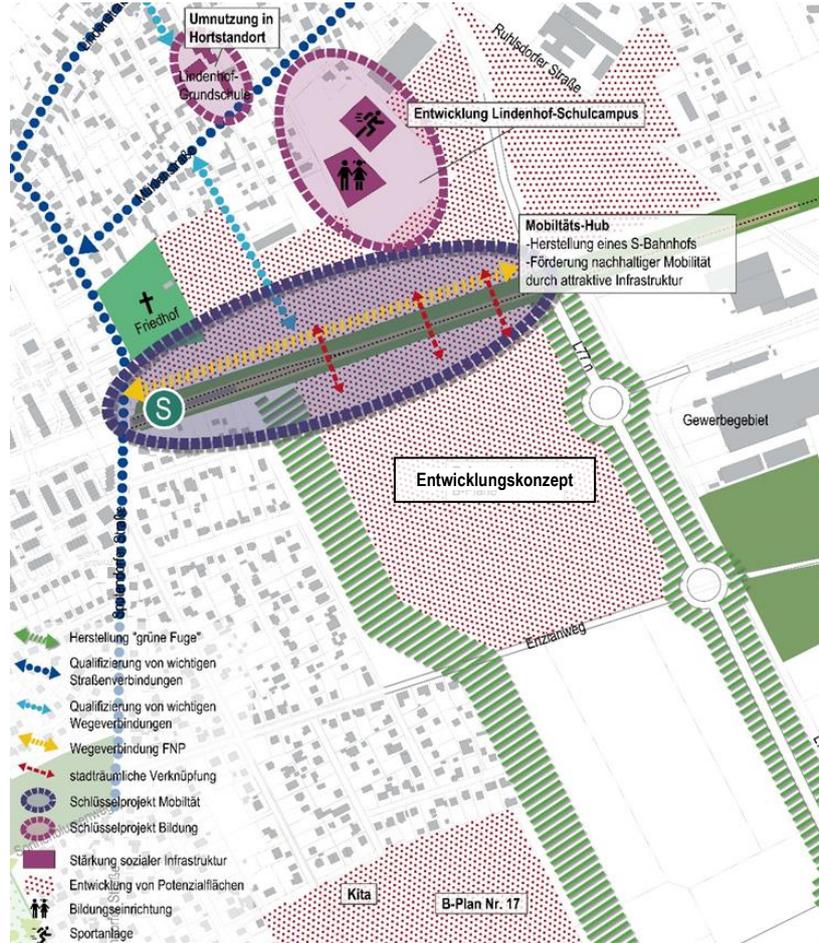
- Sicherung ausreichender Platzkapazitäten im Bereich der sozialen Infrastruktur mit wohnortnahen Angeboten
- qualitative und quantitative Stärkung der Bildungslandschaft in der Gemeinde
- Ergänzung von Sportinfrastruktur für verschiedene Nutzergruppen (Schulsport, Vereinssport)

Maßnahmen

- Fortsetzung Neubau Lindenhof-Schulcampus und Außenanlagen (in Umsetzung, Fertigstellung 2024)
- Umnutzung der bestehenden Lindenhof-Grundschule → Hortnutzung (ab 2024)
- Aufwertung und Sanierung der Mühlenstraße als verbindende Straßen- und Wegeachse am / zum neuen Schulcampus (Schulwegsicherung)

Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderung
In Umsetzung	Gemeinde	sehr hoch	--
Handlungsfelder	Bildung und soziale Infrastruktur, Verkehr und Mobilität, Sport und Freizeit		
Querschnittsaufgaben	Barrierefreiheit, Klimaschutz / Klimaanpassung, Teilhabe, Integration und Chancengleichheit		

Abb. 30: Räumlicher Handlungsschwerpunkt– Bahnhofsumfeld künftiger S-Bahn



Quelle: Darstellung GRUPPE PLANWERK

5.3.2 S-Bahnhof – Entwicklung nachhaltiger Mobilitäts-Hub

S-Bahnhof -Entwicklung nachhaltiger Mobilitäts-Hub

Anlass

Die Anbindung der Gemeinde Stahnsdorf an das S-Bahn-Netz (Verlängerung der S-Bahn (S 25) von Teltow nach Stahnsdorf) und damit an das Berliner Zentrum, ist eine zentrale Zielsetzung für die Gemeindeentwicklung und Landesplanung (LEP HR, i2030) und wird dazu beitragen, die verkehrliche Entwicklung in der Gemeinde nachhaltig weiterzuentwickeln, den Wohn- und Arbeitsplatzstandort zu stärken und Pendlerverkehre von der Straße auf die Schiene zu bringen. Der künftige S-Bahnhof soll zwischen L77 und Sputendorfer Straße südlich des Ortskerns Stahnsdorf im Bereich der Sputendorfer Straße entstehen. Eine sehr gute Erreichbarkeit sowie die Sicherung optimaler Umsteigebeziehungen zwischen den Verkehrsträgern (ÖPNV – Bahn – Rad – Kfz) ist für den künftigen S-Bahnhof im Sinne der Ausbildung eines auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mobilitätsstandortes dabei essentiell.

Die Projektlaufzeit (bis Fertigstellung) für die Verlängerung der S-Bahn-Trasse wird auf rd. 10 Jahre geschätzt.⁷¹ Einen verbindlichen Zeit- und Kostenplan seitens des Landes Brandenburg (Besteller) bzw. der Deutschen Bahn (Umsetzung) gibt es bisher nicht. Trotzdem gilt es durch die Gemeinde Stahnsdorf vorbereitende Maßnahmen umzusetzen, die einerseits die konzeptionellen und planerischen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung sichern und andererseits den Willen und den Druck zur Umsetzung dieser wichtigen Infrastrukturmaßnahmen unterstreichen.

Im Rahmen dieses zentralen Vorhabens werden folgende **übergeordnete Zielsetzungen** mit Fokus auf Verkehr und Mobilität verfolgt:

- Anbindung der Gemeinde Stahnsdorf an die S-Bahn (Herstellung eines S-Bahnhofs) als Impulsgeber und Chance für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Gemeinde- und Verkehrsentwicklung,
- Förderung nachhaltiger Mobilität in der Gemeinde und der Region durch die Schaffung attraktiver Infrastruktur für die Verkehrsträger des Umweltverbundes (SPNV, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, P+R und B+R), durch komfortable Umsteigebeziehungen zwischen den Verkehrsträgern und durch aktive Einbindung aller relevanten Akteure, dabei Berücksichtigung und Integration neuer und innovativer Mobilitätstrends / -angebote,
- integrative Gestaltung des S-Bahn-Halts bzw. des Bahnhofsumfeldes als zentrale und smarte Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Stahnsdorf mit attraktiven, identitätsstiftenden, öffentlichen Räumen und
- Schaffung stadträumlicher und funktionaler Verflechtungsbeziehungen beiderseits des Bahnhofs, insbesondere zum Ortskern Stahnsdorf und zum Gewerbegebiet an der L77n.

⁷¹ DB Engineering & Consulting GmbH (2016): Technische Machbarkeitsstudie S-Bahn Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, S. 78

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen soll die Umsetzung folgender **Projekte und Maßnahmen** erfolgen:

Vorbereitende Maßnahmen im Zusammenhang mit der S-Bahnverlängerung / Herstellung S-Bahnhof			
		Blick auf Bebauung am Crokusweg	
Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild) <ul style="list-style-type: none"> • nachhaltige Verkehrsentwicklung mit Fokus auf den Umweltverbund 			
Zielsetzungen / Effekte <ul style="list-style-type: none"> • schienengebundene Anbindung der Gemeinde an Berlin und damit Stärkung des Umweltverbundes und nachhaltiger Mobilität • Reduzierung des Kfz-Verkehrs (Pendler) • nachhaltige Stärkung der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsplatzstandort 			
Maßnahmen <p>Vorbereitende Maßnahmen im Zusammenhang mit der angestrebten S-Bahnverlängerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quantitative Bedarfsuntersuchung / -ermittlung v.a. in Hinblick auf ÖPNV-Angebot / Anbindung, P+R, B+R, K+R, technische Infrastrukturbedarfe (z.B. in Bezug auf Ladeinfrastruktur) usw. • Erarbeitung einer integrierten städtebaulich-verkehrlichen Untersuchung und Konzeption zur Gestaltung und Anbindung des Bahnhofsumfeldes unter Berücksichtigung der verkehrlichen, funktionalen und städtebaulichen Bedarfe (Mobilitätskonzept) als Grundlage für weiterführende Planungen • Umsetzung Bauleitplanverfahren, ggf. Anpassung FNP • begleitende Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung <p><i>Langfristige Maßnahmen (Objektplanung) u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Schaffung der Voraussetzungen zur Bereitstellung von Ladeinfrastruktur im direkten Bahnhofsumfeld</i> • <i>Herstellung Verkehrsanlagen / Erschließung / Wege / Aufenthaltsflächen usw.</i> • <i>Herstellung Bus- und Betriebshaltestellen</i> • <i>Herstellung von P+R- und B+R-Angeboten (ggf. Neubau Parkhaus)</i> • <i>ggf. Durchführung von Realisierungswettbewerben im Rahmen der Objektplanung</i> 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderung
ab 2025	Gemeinde Land Brandenburg, LK Potsdam-Mittelmark DB; VBB	sehr hoch	z.B. RiLi ÖPNV-Invest
Handlungsfelder	Verkehr und Mobilität, Klima und Umwelt, Siedlungsstruktur		
Querschnittsaufgaben	Barrierefreiheit, Klimaschutz / Klimaanpassung, Wirtschaftsförderung, Fachkräftesicherung, interkommunale Zusammenarbeit		

5.3.3 Aufwertung und Stärkung historischer Ortskern Stahnsdorf

Aufwertung und Stärkung historischer Ortskern Stahnsdorf

Ableitung aus der Bestandsanalyse und -bewertung

Der historische Ortskern von Stahnsdorf befindet sich im äußersten Norden der Gemeinde an der Grenze zu Kleinmachnow. Mit seiner denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Angerstruktur, der denkmalgeschützten Dorfkirche und den umliegenden Höfen ist er von besonderer baulicher und (frei)räumlicher Qualität, die durch seine landschaftliche Einbindung einschl. der Grünwegeverbindungen in die Upstallwiesen und durch seine introvertierte Lage noch gestärkt wird. Auch kulturelle Veranstaltungen, wie das Stahnsdorfer Familienfest, die hier stattfinden, unterstreichen seine Bedeutung als identitätsstiftenden und verbindenden Ort von gesamtgemeindlicher Geltung.

Die äußeren Ränder des Ortskerns prägen hingegen die Eingangssituation und das Ortsbild von Stahnsdorf aus Kleinmachnow oder Teltow kommend. Insbesondere der Bereich Lindenstraße, Potsdamer Allee, Wannseestraße ist dabei durch gemischte Nutzungs- und Bebauungsstrukturen mit Einzelhandelslagen, Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, kleinteiligem Gewerbe und Handwerksbetrieben und zum Teil brachliegenden Standorten, wie dem Stahnsdorfer Hof, gekennzeichnet. Im Zuge eines Flächentauschs mit Kleinmachnow ist es gelungen, Flächen um den Stahnsdorfer Hof in das Gemeindegebiet von Stahnsdorf zu übertragen und damit eine Entwicklung dieses Standortes einschließlich der Anpassung des Kreuzungsbereiches durch die Gemeinde Stahnsdorf voranzubringen.

Der Busbahnhof der Gemeinde befindet sich nordwestlich der historischen Ortslage und ist ein zentraler Knotenpunkt des ÖPNV, den es gilt perspektivisch mit der angestrebten Verlängerung der S-Bahn mit- bzw. neu zu denken.

Der Ortskern von Stahnsdorf weist trotz vielfältiger Qualitäten in Teilräumen jedoch **räumliche und funktionale Mängel bzw. Defizite** auf. Hierzu gehören v.a.:

- teilräumlich gestalterische und strukturelle Defizite in Bezug auf die Eingangssituation(en) in die Gemeinde,
- ortsbildstörende Leerstände zentral gelegener bzw. prägender Liegenschaften (v.a. Waldschänke, Feuerwache und Stahnsdorfer Hof),
- untergenutzte bzw. brachliegende Flächen/ städtebauliche Missstände im Umfeld des Busbahnhofs, z.T. unzureichende Verflechtung mit dem Ortskern,
- fehlende bzw. mangelhafte/ nicht barrierefreie Nebenanlagen (Wilhelm-Külz-Straße ab Ecke Potsdamer Allee/ Bakedamm bis Dorfplatz; Kirchstraße), schlechte Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr,
- Ausstattungs- und Gestaltungsdefizite vorhandener und ortsbildprägender Grün- und Freiflächen (v.a. Dorfplatz, Friedrich-Weißler-Platz).
- Städtebauliche und funktionale Stärkung des „Hauptzentrums Wannseestraße“ mittels Aktivierung und Neuordnung von Flächenpotenzialen

Aufgrund seiner siedlungsstrukturellen, funktionalen, verkehrlichen und identitätsstiftenden Bedeutung sowie aufgrund der hier vorfindlichen Defizite und Potenziale stellt der Ortskern von

Stahnsdorf einen prioritären Handlungsschwerpunkt für die Gemeindeentwicklung dar. Hier werden folgende **übergeordneten Zielsetzungen** verfolgt:

- Erarbeitung einer Untersuchung zur städtebaulichen und funktionalen Weiterentwicklung des „Hauptzentrums Wannseestraße“ im Sinne eines attraktiven und belebten Zentrumsbereichs unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Einzelhandelsentwicklung, frequenzbringender Nutzungen und Sicherung einer attraktiven stadträumlichen Verknüpfung zum historischem Dorfkern; hierzu Aktivierung untergenutzter Flächen und Standorte (Waldschänke).
- Stärkung des historischen Ortskerns von Stahnsdorf als gewachsenen und identitätsstiftenden Siedlungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität und Ort für Begegnung und Teilhabe unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange,
- weitere Aufwertung der Eingangssituation Bäkedamm / Ruhlsdorfer Straße / Wilhelm-Külz-Straße mit Wiedererkennungswert,
- Erhalt und Stärkung der vorhandenen gewerblichen, gastronomischen, freizeitbezogenen und sozialen Angebotsstrukturen,
- Stärkung und Qualifizierung der zentralen Achsen (Wilhelm-Külz-Straße nach Teltow, Lindenstraße), Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit,
- Sicherung und weitere Qualifizierung des historischen Angers, weitere Verbesserung der räumlichen Verflechtung mit den umliegenden Siedlungs- und Freiraumbereichen und
- Herstellung und Sicherung attraktiver stadträumlicher, verkehrlicher, funktionaler und freiräumlicher Verknüpfungen zum künftigen S-Bahnhof und seinem Umfeld.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen soll die Umsetzung folgender **Projekte und Maßnahmen** erfolgen:

Aktivierung ortsbildprägender Standorte			
		<p>Waldschänke (Alte Potsdamer Landstr., Ecke Wannseestr.) Stahnsdorfer Hof (Ruhlsdorfer Str., Ecke Bäkedamm)</p>	
<p>Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewahrung der städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten der identitätsstiftenden historischen Dorflagen • Stahnsdorf – attraktiver Lebensort für alle Generationen • vielfältige Kultur- und Freizeitangebote mit regionaler Einbindung 			
<p>Zielsetzungen / Effekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung und Qualifizierung des Ortsbildes von Stahnsdorf • Nachnutzung und Aufwertung prägender brachliegender / untergenutzter Standorte mit Entwicklungspotenzial • Weiterentwicklung der Nutzungs- und Angebotsstruktur zur Stabilisierung des Ortskerns 			
<p>Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivierung / Nachnutzung des stadtraumwirksamen Standortes Stahnsdorfer Hof im Eingangsbereich zum Ortskern, Integration kultureller Nutzungen, Durchführung Bebauungsplanverfahren, Objektplanung 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Förderung
ab 2021	Eigentümer, Gemeinde	hoch	-
<p>Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachnutzung / Wiederbelebung der ehemalige Waldschänke, Wannseestraße 21, als identitätsstiftendes Bauwerk in zentraler Ortslage (Nutzungsmix aus Gewerbe, Kultur und Gastronomie) 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Förderung
ab 2021	Gemeinde, private Vorhabensträger	hoch	privat

Maßnahme			
<ul style="list-style-type: none"> Umnutzung des nicht mehr bedarfsgerechtem Feuerwehrstandortes am Dorfplatz 2 im Zuge des Neubaus der Feuerwehr im Bereich Annastraße, Umnutzung des Standortes als Bürgerbegegnungszentrum für den Ortsteil Stahnsdorf, Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange, ggf. Umsetzung eines Realisierungswettbewerbs 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Förderung
ab 2024	Gemeinde Verein Bürgerhaus Stahnsdorf e.V.	hoch	-
Handlungsfelder	Siedlungsstruktur und Wohnen, Kultur und Freizeit, soziale Infrastruktur		
Querschnittsaufgaben	Baukultur, Barrierefreiheit, Integration und Chancengleichheit, Klimaschutz und Klimaanpassung, Wirtschaftsförderung		

Aufwertung öffentlicher Räume



Dorfanger Stahnsdorf



Lindenstraße
Foto: Gemeinde Stahnsdorf

Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)

- Nachhaltige Verkehrsentwicklung mit Fokus auf den Umweltverbund
- Attraktives und zielgruppenorientiertes Wohnen in durchgrüntem Siedlungsstrukturen

Zielsetzungen / Effekte

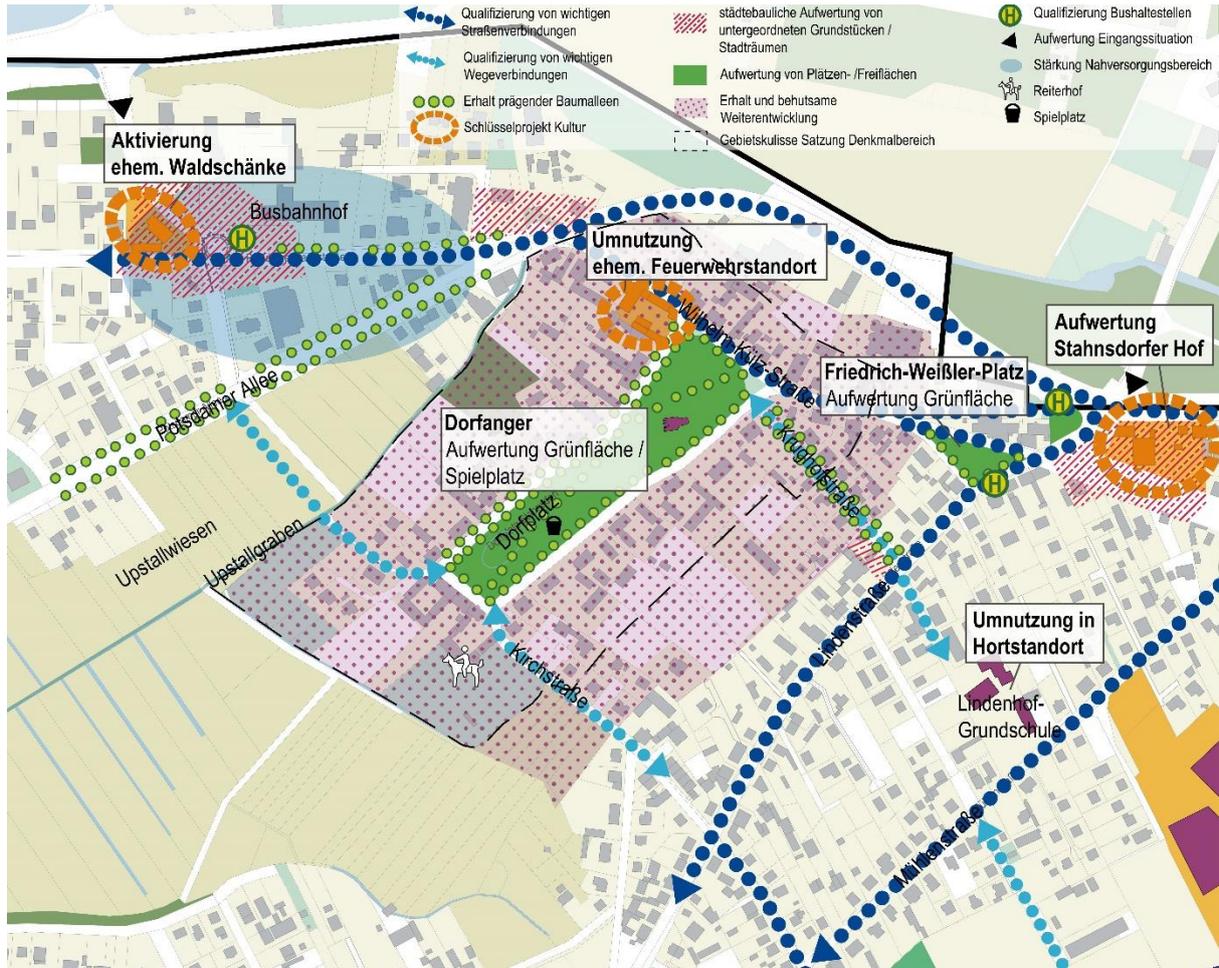
- Verbesserung der Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr
- Aufwertung des Ortsbildes
- Herstellung der Barrierefreiheit, generationen- und gendergerechte Gestaltung öffentlicher Räume

Maßnahmen (Vorschlag)

- Aufwertung Lindenstraße zwischen Stahnsdorfer Hof und der Straße „Am Upstall“ (Ausbau Fahrbahn, Nebenanlagen und Regenentwässerung) (Planung 2024-2025, Umbau ab 2026)
- Ausbau Mühlenstraße in Zusammenhang mit dem Schulcampus Lindenhof Grundschule (Planung 2023, Umbau 2024)
- Aufwertung / Sanierung Friedrich-Weißler-Platz und umliegende Straßenräume, einschl. der alten Wilhelm-Külz-Straße und der Dorfumfahrung (Straße / Gehwege) (langfristig)
- Erneuerung / Verbesserung des kommunalen Info-Leitsystems an den Ortseingängen mit hohem Wiedererkennungswert

Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Förderung
fortlaufend	Gemeinde Verkehrsbehörde Denkmalbehörde	mittel	z.B. RiLi ÖPNV Invest
Handlungsfelder	Verkehrsinfrastruktur, Freiräume und Landschaft, Siedlungsstruktur		
Querschnittsaufgaben	Barrierefreiheit; Teilhabe, Integration und Chancengleichheit; Klimaschutz und Klimaanpassung		

Abb. 30: Räumlicher Handlungsschwerpunkt - Ortskern Stahnsdorf und Umfeld



Quelle: Darstellung GRUPPE PLANWERK

5.3.4 Qualifizierung und Ausbau der freiräumlichen Infrastruktur

Qualifizierung und Ausbau der freiräumlichen Infrastruktur

Ableitung aus der Bestandsanalyse und -bewertung

Die Befragungen der Öffentlichkeit im Rahmen des INSEK-Prozesses haben deutlich gemacht, dass die Sicherung und Qualifizierung der innerörtlichen Grün- und Freiflächen und Grünzüge sowie des umgebenden Landschaftsraums einen zentralen Stellenwert einnimmt und als bedeutendes Handlungserfordernis bewertet wird. Der Erhalt der freiräumlichen Qualitäten der Gemeinde ist eine wichtige übergeordnete Zielsetzung der Gemeindeentwicklung.

Die Gemeinde ist in einen attraktiven Landschaftsraum eingebunden, der durch naturräumlich wertige Schutzgebiete gekennzeichnet ist. Besonders landschaftlich prägend sind hierbei die sich über den Westen der Gemeinde erstreckenden Wald- und Trockenrasenlandschaften der Parforceheide sowie die großflächigen ehemaligen Rieselfelder um Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf. Sowohl die ehemaligen Rieselfelder als auch die drei historischen und denkmalgeschützten Friedhöfe (Südwestkirchhof, Wilmersdorfer Waldfriedhof Stahnsdorf, Wilmersdorfer Waldfriedhof Güterfelde) verfügen neben ihrem Freizeit- und Erholungswert auch über eine hohe kulturhistorische Bedeutung, die es künftig noch stärker in das Bewusstsein (auch über die Gemeindegrenzen hinaus) zu rücken gilt.

Das Stahnsdorfer Siedlungsgebiet zeichnet sich durch stark durchgrünte Wohnsiedlungsbereiche und innerörtliche Grün- und Waldflächen aus, die sowohl aus (mikro)klimatischer Sicht (Frischluftentstehung) als auch für die siedlungsstrukturelle Identität eine bedeutende Rolle spielen. Die zahlreichen Reit- und Wanderwege sowie weitere Angebote (v.a. Reiterhöfe) verdeutlichen zudem die Bedeutung der Grün- und Freiräume für erholungs- und freizeitbezogene Nutzungen. Die Gemeinde setzt dabei sukzessive den Ausbau des innerörtlichen Freizeit- und Erholungsangebotes (bspw. Neuanlage des Heinrich-Zille-Parks oder Neugestaltungen am Güterfelder Schlosspark) um.

Angesichts des (anhaltenden) Siedlungsdrucks, aber vor allem der immer deutlicher spürbaren Auswirkungen des Klimawandels, sind eine klimaorientierte und proaktive Landschaftsentwicklung sowie die Sicherung, Qualifizierung und Ergänzung der Grüninfrastruktur in den Siedlungsbereichen zentrale Handlungserfordernisse für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung und die Stärkung der Wohn- und Lebensqualität.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll auch eine umfängliche Aktualisierung des Landschaftsplans erfolgen, um auf Grundlage aktueller Rahmenbedingungen Ziele und Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung der Natur bzw. der Landschaft sowie der Grün- und Freiflächen zu definieren.

Im Rahmen des INSEK werden angesichts der Bedeutung des Landschaftsraums für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung folgende **Entwicklungsziele** formuliert:

- Sicherung, weitere Qualifizierung und klimaorientierte Weiterentwicklung der Grüninfrastruktur im Siedlungsbereich, Verbesserung der Grünraumvernetzung, Erhalt der innerörtlichen Waldflächen als prägender Bestandteil
- Entwicklung wohnortnaher öffentlicher Grün- und Freianlagen mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten für verschiedene Zielgruppen, Schaffung von Spiel- und Bewegungsangeboten im öffentlichen Raum

- Erhalt der ehemaligen Rieselfelder als prägende Kulturlandschaft und als landschaftsstrukturelles Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde
- Offenhaltung und extensive Nutzung, Sichtbarmachen der typischen bzw. prägenden Grabenstrukturen durch gezielten Landschaftsaufbau, Sicherung und Weiterentwicklung der Naherholungsangebote
- Vermittlung der historischen Bedeutung der Rieselfelder im Kontext der Metropolentwicklung Berlins

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen sollen folgende **Projekte und Maßnahmen** (Vorschlag) umgesetzt werden:

Stärkung der innerörtlichen Grüninfrastruktur			
Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)			
<ul style="list-style-type: none"> • attraktives und zielgruppenorientiertes Wohnen in durchgrünter Siedlungsstrukturen • klimaorientierte Siedlungsentwicklung • bedarfsorientierte Entwicklung der sozialen Infrastruktur • Stahnsdorf ein attraktiver Lebensort für alle Generationen 			
Zielsetzungen / Effekte			
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des grünen Charakters des Siedlungsgebietes • Verbesserung der Grünraumvernetzung zur Vermeidung von Hitzeinseln • Entwicklung wohnortnaher öffentlicher Grün- und Freianlagen mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten für verschiedene Zielgruppen 			
Maßnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung einer großzügigen Parkanlage südlich des Sonnenblumenweges mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Bewegungsangeboten unter aktiver Beteiligung der Bürger*innen und Eigentümer*innen ▪ Aufwertung und Qualifizierung des Güterfelder Haussees für naturnahe Naherholungsnutzung unter Berücksichtigung von Natur- und Umweltaspekten ▪ Stärkung innerörtlicher Grünverbindungen und Ausbau des Wegenetzes ▪ Ergänzung und Entwicklung von Alleen, Baumreihen und Gehölzsäumen ▪ Konzeptionelle Untersuchung freiräumliche Aufwertung der Dorfkerne/ Anger ▪ Maßnahmen zur Begrenzung der baulichen Nachverdichtung in gewachsenen Siedlungsstrukturen (bspw. Satzungen, Grünordnungspläne) ▪ Verstetigung bestehender und Etablierung neuer bewusstseinsbildender Maßnahmen für Themen der nachhaltigen Gemeindeentwicklung 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderung
Beginn 2022	Gemeinde, Eigentümer	hoch	z.B. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Handlungsfelder	Freiraum und Landschaft; Freizeit, Kultur und Erholung; Umwelt und Klima		
Querschnittsaufgaben	Klimaschutz und Klimaanpassung; Beteiligung und Teilhabe; Baukultur und Identität; Integration, Gleichstellung und Antidiskriminierung; Barrierefreiheit		

Entwicklung Rieselfelder			
<p>Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klimaorientierte Siedlungsentwicklung • Stahnsdorf als attraktiver Lebensort für alle Generationen • vielfältige Kultur- und Freizeitangebote mit regionaler Einbindung 			
<p>Zielsetzungen / Effekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der ehemaligen Rieselfelder als prägende Kulturlandschaft (auch im Zusammenhang mit der Pferdehaltung) und als landschaftsstrukturelles Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde • Einbindung der ehemaligen Rieselfelder in ein attraktives Wegenetz • Offenhaltung und extensive Nutzung, Sichtbarmachen der typischen bzw. prägenden Grabenstrukturen durch gezielten Landschaftsaufbau • Sicherung und Weiterentwicklung der Naherholungsangebote • Vermittlung der historischen Bedeutung der Rieselfelder im Kontext der Metropolentwicklung Berlins 			
<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung freiräumlicher Qualifizierungsmaßnahmen (auf Grundlage der Aussagen / Maßnahmenempfehlungen der Fortschreibung des Landschaftsplans) • Erarbeitung Konzept für die Weiterentwicklung der Rad-, Wander- und Reitwege im Gemeindegebiet, Umsetzung baulicher Maßnahmen / Info-Leitsystem • Erarbeitung eines Freiraum-, Nutzungs- und Wegekonzeptes für die Flächen der ehemaligen Rieselfelder • Neubau eines Aussichtsturms • Herstellung eines Info-Points / Info- und Wegeleitsystems • Prüfung der Photovoltaiknutzung in den südlichen Randbereichen der Rieselfelder unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen und siedlungsraumbezogenen Einbindung (Freiraumkonzept) • Prüfen von Projekten zur Vorortnutzung der gereinigten Abwässer vom Klärwerk Stahnsdorf zur Abwärmegewinnung bzw. zur Verbesserung der Grundwasserverhältnisse 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderung
mittelfristig	Gemeinde, Berliner Stadtgüter, Berliner Wasserbetriebe	mittel	-
Handlungsfelder	Freiraum und Landschaft; Freizeit, Kultur und Erholung; Umwelt und Klima		
Querschnittsaufgaben	Klimaschutz und Klimaanpassung; Beteiligung und Teilhabe; Baukultur und Identität; Integration, Gleichstellung und Antidiskriminierung; Barrierefreiheit		

Klimaorientierte Entwicklung der Freiraumstrukturen			
Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)			
<ul style="list-style-type: none"> • klimaorientierte Siedlungsentwicklung • vielfältige Kultur- und Freizeitangebote mit regionaler Einbindung 			
Zielsetzungen / Effekte			
<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsaufbau in Verbindung mit einer klimaangepassten Entwicklung bestehender Freiraumstrukturen • Verbesserung der landschaftlichen / freiräumlichen Einbindung der Siedlungsränder • nachhaltige und qualitätsvolle Aufwertung der Agrarlandschaft, Stärkung der Biodiversität 			
Maßnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> • freiräumliche Aufwertung der Siedlungsränder zur besseren Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Stärkung der Biodiversität / des Freiraumverbundes und des Naherholungsraums (Aufbau von Gehölzstrukturen, Herstellung von Wegeverbindungen, Anlage von Wiesenflächen) • Vernetzung und Kooperation zwischen Landwirtschaft, Umwelt- und Naturschutz und der Kommune zum Erhalt einer qualitätsvollen Kulturlandschaft als wesentliche Grundlage für biologische Vielfalt und der Erhaltung regionstypischer Arten (Landschaftsaufbau für aufwertungsbedürftige Agrarlandschaften mittels Ökokonten, Maßnahmenpools oder Ersatzzahlungen) • Maßnahmen des Waldumbaus (Umwandlung von reinen Kiefernforsten zu naturnahen Laubmischwäldern) und ggf. Aufforstung (auf Grundlage der Aussagen / Maßnahmenempfehlungen der Fortschreibung des Landschaftsplans) • Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (extensive Grünlandnutzung für grundwassernahe Standorte und Moorböden) • Maßnahmen zum Halten des geklärten Wassers im Gemeindegebiet 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	potenzielle Förderinstrumente
fortlaufend	Gemeinde, Landwirte, Eigentümer*innen	hoch	z.B. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Handlungsfelder	Freiraum und Landschaft; Freizeit, Kultur und Erholung; Umwelt und Klima		
Querschnittsaufgaben	Klimaschutz und Klimaanpassung; Baukultur und Identität; Integration, Gleichstellung und Antidiskriminierung; Barrierefreiheit		

Abb. 31: Räumlicher Handlungsschwerpunkt Annastraße



Quelle: Darstellung GRUPPE PLANWERK

5.3.5 Qualitätsvoller Ausbau der sozialen Infrastruktur

Qualitätsvoller Ausbau der sozialen Infrastruktur

Ableitung aus der Bestandsanalyse und -bewertung

Wie bereits im Handlungsfeld „Bildung und soziale Infrastruktur“ beschrieben, verfügt Stahnsdorf über qualitätsvolle Einrichtungen der sozialen und bildungsbezogenen Infrastruktur und ist dabei, dieses Angebot weiter auszubauen (v.a. Lindenhof-Schulcampus, Neubau von Kitas).

Aufgrund stetigen Wachstums, Zuzug junger Familien und zunehmender Alterung bleibt die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur auch zukünftig eine zentrale Herausforderung der Gemeindeentwicklung, sowohl in Hinblick auf finanzielle und personelle Ressourcen als auch in Hinblick auf Flächenverfügbarkeit. Hinzu kommen gestiegene Anforderungen, z.B. in Bezug auf nachhaltiges Bauen oder funktionale Ansprüche (z.B. Inklusion, digitale Infrastruktur, Multifunktionalität).

Die kommunale, soziale Infrastruktur befindet sich an ihren Auslastungsgrenzen. Daher sind weitere Maßnahmen zur ihrer bedarfsgerechten Weiterentwicklung mit Blick auf künftige Bedarfe (siehe Bevölkerungsprognose) in der Gemeinde zu ergreifen bzw. umzusetzen.

Vor allem zwei gut erreichbare bzw. integrierte Bereiche in Stahnsdorf bieten Entwicklungspotenzial für die Ergänzung sozialer oder auch kultureller Infrastruktur. Dies sind zum einen der Bereich Annastraße am Gemeindezentrum mit den verbliebenen Konversionsflächen im kommunalen Besitz und zum anderen das künftige Bahnhofsumfeld im Bereich der Sputendorfer Straße. Hier böte sich perspektivisch die Chance, in Verbindung mit einer städtebaulichen Entwicklung entsprechende Infrastruktur neu zu schaffen und zu integrieren (siehe zentrales Vorhaben „Zentrum um den künftigen S-Bahnhof“).

Aufgrund der vorhandenen gemeindeeigenen Flächenpotenziale liegt der Bereich Annastraße als räumlicher Handlungsschwerpunkt im Fokus des zentralen Vorhabens zum qualitätsvollen Ausbau der sozialen Infrastruktur. Vor diesem Hintergrund ist der Bereich entlang der Annastraße zwischen Güterfelder Damm und Annawald einschließlich der ehemaligen Konversionsflächen im Sinne einer integrierten und städtebaulich nachhaltigen Entwicklung städtebaulich und freiräumlich im räumlichen Zusammenhang vertiefend zu untersuchen.

Dabei werden folgende **übergeordnete Zielsetzungen** verfolgt:

- bedarfsgerechter Ausbau der sozialen bzw. kommunalen Infrastruktur, Schaffen von zielgruppenorientierten sowie generationsübergreifenden Angeboten (z.B. für Kinder und Jugendliche, Familien oder Senioren) in Hinblick auf Bildung, Kultur, Begegnung sowie Gesundheit; Sicherung einer guten Erreichbarkeit und Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien
- Verknüpfung von freiräumlichen, gesundheitlichen, bildungsbezogenen und sozialen Angeboten, Schaffen von Nutzungssynergie und Stärkung der Netzwerkarbeit
- Sicherung und Qualifizierung der Bildungslandschaft in Hinblick auf verschiedene Anforderungen (Erreichbarkeit, Digitalisierung, Inklusion usw.)
- Unterstützung bzw. Würdigung von ehrenamtlichem Engagement zur Sicherung von sozialer Integration und gesellschaftlicher Teilhabe

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen soll die Umsetzung folgender **Projekte und Maßnahmen** erfolgen:

Konzeptstudie Gesamtstandort Annastraße			
<p>Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)</p> <ul style="list-style-type: none"> • bedarfsorientierte Entwicklung der sozialen Infrastruktur • integrierte Siedlungsentwicklung 			
<p>Zielsetzungen / Effekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • nachhaltige Weiterentwicklung des Gesamtstandortes unter Nutzung vorhandener kommunaler Flächenpotenziale • bedarfsorientierte Schaffung / Ergänzung neuer und gut erreichbarer Angebote 			
<p>Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung einer städtebaulich-freiräumlichen Konzeptstudie zur Weiterentwicklung des Gesamtstandortes Annastraße zwischen Güterfelder Damm und Annawald unter besonderer Berücksichtigung der Anpassungs- und Ergänzungsbedarfe im Bereich der kommunalen Infrastruktur (Neubau Feuerwache, Verwaltungsstandort, Weiterentwicklung Bibliothek, ggf. weiterer sozialer Einrichtungen) und der freiräumlichen Verknüpfungen, Prüfung weiterer Wohnbauflächenentwicklung 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderung
2022	Gemeinde private Flächeneigentümer*innen	hoch	Gemeinde
Handlungsfelder	Bildung und soziale Infrastruktur, Siedlungsstruktur und Wohnen		
Querschnittsaufgaben	Teilhabe, Integration und Chancengleichheit, Klimaschutz / Klimaanpassung, Baukultur		

Neubau Feuerwehr Stahnsdorf-Ort



Visualisierung 2020

Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)

- bedarfsorientierte Entwicklung der sozialen Infrastruktur
- aktives bürgerschaftliches Engagement und gemeinsame Identität als Schlüssel für eine positive Gemeindeentwicklung

Zielsetzungen / Effekte

- Neubau einer den aktuellen Anforderungen entsprechenden Ortsfeuerwehr Stahnsdorf
- Ermöglichen einer ordnungsgemäßen Ausführung der Tätigkeitsschwerpunkte (v.a. Technische Hilfeleistung, Rettung, Bekämpfung Brände, Jugendarbeit)

Maßnahmen

- Neubau Feuerwehrwache für die Freiwillige Feuerwehr in Stahnsdorf im Bereich Annastraße mit Fahrzeughalle für sieben Einsatzfahrzeuge, Werkstätten, Sozialgebäude (Schulungsräumen, Büros, Küche usw.) sowie einem Übungsplatz (Objektplanung, Baumaßnahme)

Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderung
2021-2023	Gemeinde	sehr hoch	Gemeinde
Handlungsfelder	Bildung und soziale Infrastruktur		
Querschnittsaufgaben	Teilhabe, Integration und Chancengleichheit		

Neue Angebote für Kinder und Jugendliche			
Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)			
<ul style="list-style-type: none"> • bedarfsorientierte Entwicklung der sozialen Infrastruktur • Stahnsdorf - ein attraktiver Lebensort für alle Generationen 			
Zielsetzungen / Effekte			
<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der Angebotsstruktur für Kinder und v.a. Jugendliche • Schaffung gut erreichbarer, außerschulischer Bildungs- und Freizeitangebote • Förderung von Spiel, Sport, Bewegung und Begegnung 			
Maßnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubau Bibliothek als Medienkompetenzzentrum verbunden mit einem Veranstaltungsraum für Jugendliche, einschließlich Gestaltung zugehöriger Sport-, Bewegungs- und Grünflächen <ul style="list-style-type: none"> ○ Vorbereitende Standort- bzw. Machbarkeitsuntersuchung ○ Umsetzung eines zielgruppenspezifischen Beteiligungsprozesses ○ Objektplanung / Baumaßnahme ▪ Herstellung einer Dirtstrecke für Mountainbiker und Geländefahrräder nahe der bestehenden Skateanlage im Gewerbegebiet an der Ruhlsdorfer Straße ▪ Planung und Umsetzung eines Spielplatzes am Ende der Fasanenstraße ▪ Modernisierung mehrerer Spielplätze innerhalb des Grünzuges in der Wohnsiedlung Schwarzer Pfuhl 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderung
kurz- bis mittelfristig	Gemeinde	hoch	-
Handlungsfelder	Bildung und soziale Infrastruktur, Sport und Freizeit		
Querschnittsaufgaben	Barrierefreiheit, Teilhabe, Integration und Chancengleichheit, Klimaschutz / Klimaanpassung		

Verwaltungsstandort Annastraße			
Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)			
<ul style="list-style-type: none"> • bedarfsorientierte Entwicklung der sozialen Infrastruktur • Wohnen und Arbeiten in Stahnsdorf 			
Zielsetzungen / Effekte			
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung einer zeitgemäße Ausstattung der Gemeindeverwaltung, Optimierung der Strukturen und Abläufe • Sicherung und Ausbau des Dienstleistungsangebotes für Bürger*innen in Hinblick auf eine wachsende Kommune • Stärkung der Gemeinde als attraktiven Arbeitgeber mit einem modernen Arbeitsumfeld 			
Maßnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ bedarfsbezogene Anpassung des Verwaltungsstandortes in der Annastraße in Hinblick auf wachstums- und zuständigkeitsbedingten Aufgabenzuwachs sowie Klimaschutzaspekten, Durchführung einer Standortanalyse und -bewertung als vorbereitende Maßnahme 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung, Förderungen
mittelfristig	Gemeinde	hoch	--
Handlungsfelder	soziale Infrastruktur, Wirtschaft		
Querschnittsaufgaben	Barrierefreiheit, Klimaschutz / Klimaanpassung, Teilhabe, Integration und Chancengleichheit		

Flächenbevorratung zum Ausbau sozialer Infrastruktur			
Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)			
<ul style="list-style-type: none"> • bedarfsorientierte Entwicklung der sozialen Infrastruktur 			
Zielsetzungen / Effekte			
<ul style="list-style-type: none"> • vorausschauende bzw. strategische Flächenbevorratung und -kauf als Voraussetzung für die Sicherung der Entwicklungs- und Handlungsfähigkeit der Kommune angesichts des anhaltenden Wachstumsdruck in der Metropolregion • Sicherstellung der Verfügbarkeit von Flächen, wenn sie benötigt werden • Weiterer Ausbau der technischen Infrastruktur (Breitbandversorgung, Strom / Energie) 			
Maßnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenbevorratung für künftige kommunale Infrastrukturstandorte, z. B. durch: <ul style="list-style-type: none"> ○ Erwerb von Schlüsselgrundstücken ○ Ausübung des Vorkaufsrechts ○ Landtausch ▪ möglichst kein Verkauf kommunaler Flächen → Verpachtung / Erbbaupacht 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderungen
fortlaufend	Gemeinde	hoch	--
Handlungsfelder	Siedlungsstruktur, soziale Infrastruktur		
Querschnittsaufgaben			

5.3.6 Zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung

Zukunftsorientierte Gewerbeflächen- entwicklung

Ableitung aus der Bestandsanalyse und -bewertung

Stahnsdorf verfügt im nordöstlichen Gemeindegebiet entlang der neu ausgebauten L77n und der Ruhlsdorfer Straße über ausgedehnte Gewerbeflächen (z. B. Techno Park, Quermathe / Grüner Weg, GREEN PARK GmbH). Entwicklungspotenziale für Neuansiedlungen sind hier größtenteils ausgeschöpft. Die Nachfrage der Wirtschaft ist groß, wie die Entwicklung des neuen Gewerbegebietes Quermathe / Grüner Weg entlang der L77 n gezeigt hat. Hier war die Nachfrage größer als das Flächenangebot.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in der sich dynamisch entwickelnden Metropolregion zwischen Berlin und Potsdam weist Stahnsdorf gute Standortbedingungen für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes auf.

Entsprechend der strategischen Leitbildaussagen, dass Stahnsdorf nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch zum Arbeiten sein soll, stellt die Verdichtung bestehender Gewerbeflächen sowie die Schaffung neuer, gut angebundener Gewerbeflächen ein Handlungserfordernis dar. Hiermit verbindet sich angesichts des Flächenverbrauchs und der Flächenversiegelung auch die Anforderung, eine auf Nachhaltigkeit und auf das Klima angepasste Gewerbeflächenentwicklung umzusetzen.

Zudem sollte es Ziel sein, an vorhandene Branchenstrukturen anzuknüpfen und einen zukunftsfähigen Branchenmix zu generieren (Profilierung z.B. durch Konzeptvergabe von Grundstücken, gezielte Standortvermarktung, Ausschluss bestimmter Wirtschaftsbereiche, auch Bereitstellung kleinteiliger Gewerbeflächen).

Insbesondere an der L77n bietet sich die Möglichkeit, langfristig Flächenpotenziale für eine gewerbliche Nutzung zu aktivieren (siehe räumliches Entwicklungsmodell) und dabei eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Flächenentwicklung umzusetzen. Dabei ist die Entwicklung im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Klärwerks mit Blick auf Immissionskontingente (Schall / Geruch) zu beachten. Zudem gibt es auch im Ortsteil Güterfelde gewerbliches Flächenpotenzial mit Anbindung an der L 40.

Gleichzeitig bietet auch der angestrebte Neubau des Klärwerks durch die Berliner Wasserbetriebe am Schenkendorfer Weg die Chance, innovative technische Lösungen für das Thema der Nahwärmeversorgung umzusetzen.

Angesichts der sehr guten Lagebedingungen, der Flächenpotenziale und der weiteren Profilierungschancen werden für die weitere Gewerbeflächenentwicklung entlang der L77 n folgende **übergeordnete Zielsetzungen** verfolgt:

- Erstellung eines interkommunalen Gewerbeflächenkonzeptes (TKS) zur Konkretisierung der Bedarfe und wirtschaftlichen Potenziale im Sinne einer zukunftsorientierten Wirtschaftsentwicklung in der Region
- Weiterentwicklung bzw. Erweiterung der sehr gut angebundener Gewerbeflächen entlang der L77n zur Stärkung des Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandortes sowie Nutzung weiterer gut angebundener Flächenpotenziale,
- Neuordnung und Profilierung der bestehenden und geplanten Gewerbeflächen an der L77n (u.a. produzierendes Gewerbe, innovative Unternehmen, Flächen für kleinere und mittelständische Unternehmen),

- städtebauliche Aufwertung der Gewerbeflächen zur Unterstützung einer positiven Adressbildung und klimagerechte Entwicklung des Gesamtstandortes,
- Entwicklung eines nachhaltigen Erschließungssystems mit optimierter Anbindung an den Umweltverbund (v.a. Anknüpfung an den künftigen S-Bahnhof, Radwegenetz) und
- weiterer Ausbau der digitalen Infrastruktur.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen soll die Umsetzung folgender **Projekte und Maßnahmen** erfolgen:

Profilierung des Gewerbestandortes an der L77n / Ruhlsdorfer Straße und weiterer Standorte
<p>Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen und Arbeiten in Stahnsdorf • starke Wirtschaftsentwicklung und wohnortnahe Versorgung
<p>Zielsetzungen / Effekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • zukunftsfähige Profilierung der Gewerbestandortes bzw. der Gewerbeflächenpotenziale • aktive Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung durch die Gemeinde
<p>Maßnahmen (Vorschlag)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung eines standortbezogenen Entwicklungskonzeptes als strategische sowie umsetzungsorientierte Grundlage für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Gewerbestandortes an der L77n / Ruhlsdorfer Straße, einschl. der südlichen Flächenpotenziale an der L77n mit Aussagen u.a. <ul style="list-style-type: none"> ○ zur Bestandssituation (Eigentümer, Grundstücksgrößen, Erschließung, Branchenstruktur usw.) ○ zu funktionalen und städtebaulichen Potenzialen und Defiziten <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtungs- und Neuordnungspotenzialen in Abgleich mit den Bedarfen der ansässigen Unternehmen ▪ zu planerische Rahmenbedingungen ▪ zu verkehrlichen Anpassungserfordernissen ▪ zur Vermarktung ▪ zu Klimaanpassungsmaßnahmen usw. ▪ Gewerbeflächenentwicklung entlang der L77n <ul style="list-style-type: none"> ○ unter Einbeziehung auch privater Flächeneigentümer ○ ggf. Erwerb von Schlüsselgrundstücken durch die Gemeinde ○ Durchführung von Konzeptvergabeverfahren ○ Durchführung von Bebauungsplanverfahren / FNP-Änderung ○ Durchführung von Erschließungsmaßnahmen ▪ Gewerbeflächenentwicklung Güterfelde an der L 40 <ul style="list-style-type: none"> ○ Durchführung von Bebauungsplanverfahren / FNP-Änderung ○ Durchführung von Erschließungsmaßnahmen ▪ Weiterer Ausbau eines proaktiven Standortmarketings / Wirtschaftsförderung zur Vermarktung Stahnsdorfer Unternehmen, zur Unterstützung einer gezielten Standortvermarktung für gewerbliche Potenzialflächen unter Berücksichtigung angestrebter wirtschaftsbezogener Profilierungsziele

Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderung
mittelfristig	Gemeinde, v.a. Wirtschaftsförderung Stahnsdorf / LK	mittel	
Handlungsfelder	Wirtschaft und Einzelhandel, Verkehrsinfrastruktur, Stadttechnik und Umwelt		
Querschnittsaufgaben	Klimaschutz und Klimaanpassung, Fachkräftesicherung und Digitalisierung		

Klimaorientierte Gewerbeflächenentwicklung			
Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)			
<ul style="list-style-type: none"> • klimaorientierte Siedlungsentwicklung • nachhaltige Verkehrsentwicklung mit Fokus auf den Umweltverbund • starke Wirtschaftsentwicklung und wohnortnahe Versorgung 			
Zielsetzungen / Effekte			
<ul style="list-style-type: none"> • Förderung einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Flächenentwicklung sowie klimaangepasste Entwicklung bestehender Standorte (z.B. in Bezug auf Wasserhaltung) • Reduzierung des CO₂-Verbrauchs • Förderung nachhaltiger Mobilität 			
Maßnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlängerung der S-Bahn zur Sputendorfer Straße und nachhaltige verkehrliche Anbindung der bestehenden Gewerbegebiete / künftigen Gewerbeflächen an der L77n → Ausbau der Radinfrastruktur, Ausbau ÖPNV sowie Integration neuer Mobilitätsangebote ggf. in Kooperation mit den ansässigen Unternehmen (z.B. sharing Angebote) ▪ Ausbau Partnerschaft zwischen Kommune und Unternehmen mit Blick auf Klimaschutz und Klimaanpassungen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Organisation von Netzwerktreffen ○ Beratung von Unternehmen zu Veränderungsmöglichkeiten in Richtung Nachhaltigkeit sowie die Entwicklung nachhaltiger Lösungen, Wissenstransfer ▪ Erarbeitung und Abstimmung eines Maßnahmenkonzeptes u.a.: <ul style="list-style-type: none"> ○ Energieprojekte (erneuerbare Energien, energetische Ertüchtigung), Regenwassermanagement (Entsiegelung, Dachbegrünung etc.) ○ Ausbau der Grüninfrastruktur (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung), Ausbildung von Grünzügen, Baum- und Heckenpflanzen zur besseren freiräumlichen Einbindung und zur Sicherung bestehender Freiräume ○ Einsatz von Abwärme → Klärwerk ○ Umsetzung betriebliches Mobilitätsmanagement 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderung
fortlaufend	Gemeinde, v.a. Klimaschutzmanagement der Gemeinde, Wirtschaftsförderung Stahnsdorf / LK, Unternehmen	hoch	Bund- und Länderprogramme zum Klimaschutz
Handlungsfelder	Wirtschaft und Einzelhandel, Verkehrsinfrastruktur, Stadttechnik und Umwelt, Freiraum		
Querschnittsaufgaben	Klimaschutz und Klimaanpassung, Fachkräftesicherung		

Wärmegewinnung - Neubau Klärwerk Stahnsdorf			
Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)			
<ul style="list-style-type: none"> • klimaorientierte Siedlungsentwicklung 			
Zielsetzungen / Effekte			
<ul style="list-style-type: none"> • Förderung public-private partnership zur Umsetzung von Klimaschutzprojekten • langfristig Ausbau der emissionsfreien Heizenergie 			
Maßnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmegewinnung („Nahwärmenetz“) im Zuge des Neubaus des Klärwerks Stahnsdorf durch die Berliner Wasserbetriebe → Nutzung der Abwärme des geklärten Abwassers für den neuen Schulstandort Lindenhof-Campus in Stahnsdorf Ort 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderung
ab 2021	Gemeinde, Berliner Wasserbetriebe	hoch	RENPlus
Handlungsfelder	Stadttechnik und Umwelt		
Querschnittsaufgaben	Klimaschutz und Klimaanpassung		

Integration neuer Nutzungen			
Übergeordnete Zielsetzung (Leitbild)			
<ul style="list-style-type: none"> • vielfältige Kultur- und Freizeitangebote mit regionaler Einbindung • Stahnsdorf – attraktiver Lebensort für alle Generationen 			
Zielsetzungen / Effekte			
<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Gemeinde als attraktiven Wohnstandort mit verschiedenen Nutzungsangeboten • Schaffung neuer und gut erreichbarer Angebote von überörtlicher Bedeutung für Freizeit und Kultur 			
Maßnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integration kultureller / publikumsintensiver Nutzungen (Herstellung Festplatz, Mehrzweckveranstaltungshalle) <ul style="list-style-type: none"> ○ Machbarkeits- und Standortuntersuchung einschl. Betreiberkonzept ○ ggf. Flächenkauf ○ Durchführung Bebauungsplanverfahren / ggf. FNP-Änderung ○ Objektplanung / Neubaumaßnahme ○ breite Bürgerbeteiligung 			
Umsetzungszeitraum	Akteure / Beteiligte	Priorität	Finanzierung / Förderung
mittelfristig	Gemeinde	mittel	-
Handlungsfelder	Kultur, Sport und Freizeit		
Querschnittsaufgaben	Klimaschutz und Klimaanpassung, , Barrierefreiheit, Integration und Teilhabe		

5.4 Wesentliche Entwicklungsthemen in den kleineren Ortsteilen

Neben der klaren Fokussierung auf die nachhaltigen Weiterentwicklung von Stahnsdorf-Ort (siehe Handlungsschwerpunkte und zentrale Vorhaben) ist auch die Stärkung der kleineren, dörflich geprägten Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf entsprechend ihrer Bedarfe, Eigenart und Qualitäten ein wesentliches Ziel der Gemeindeentwicklung. Im Folgenden werden daher die spezifische Charakteristik sowie die wichtigsten Entwicklungsthemen für den jeweiligen Ortsteil steckbriefartig dargestellt:

Güterfelde – grüner Ortsteil mit Schloss und See



Ausschnitt Plankarte:

**Räumliches
Entwicklungsmodell**

Bevölkerung (2020)

- 2.281 Einwohner*innen (+ 168 EW seit 2014)

Charakteristik

- Straßenangerdorf mit prägendem Ortskern (Schloss, Kirche, Freianlagen), Splittersiedlungen
- prägende landschaftliche Einbindung (Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“, Rieselfelder, Güterfelder Haussee), denkmalgeschützte Friedhofsflächen
- ehem. Elisabeth-Sanatorium als prägendes, großflächiges Einzeldenkmal
- Anbindung an die L 40
- Gewerbeparks Priesterweg und Glaser-Gelände
- Entwicklungspotenziale v.a. für Wohnen

Entwicklungsthemen

- behutsame und verträgliche Nachverdichtung in den gewachsenen Siedlungsstrukturen / Flächenarrondierung (Wohnentwicklung, kleinteilige gewerbliche Potenziale)
- Entwicklung Mehrgenerationen-Campus (ehemaligen Elisabeth-Sanatorium)
- Aufwertung und Qualifizierung des Güterfelder Haussees für naturnahe Naherholungsnutzung
- Etablierung Nachversorgungszentrum
- Stärkung Ortsbild und Sicherung und Qualifizierung der landschaftlichen Einbindung
- Gestaltung eines zentralen Veranstaltungsortes
- bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Infrastruktur (v.a. Sport, Naherholung, Anbindung ÖPNV / Radverkehr)

Schenkenhorst – ruhiges Dorf mit vielen Reiterhöfen



Ausschnitt Plankarte:

Räumliches Entwicklungsmodell

Bevölkerung (2020)

- 494 Einwohner*innen (+26 EW seit 2014)

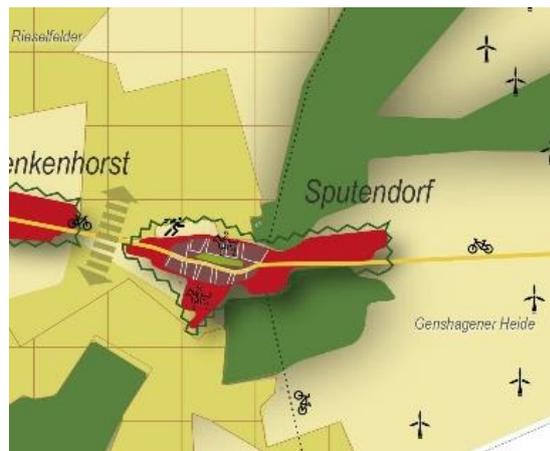
Charakteristik

- periphere, dörflich geprägte Ortslage (Straßendorf)
- prägende landschaftliche Einbindung (Rieselfelder)
- Pferdehaltung in den Ortsrandlagen
- in unmittelbarer Nachbarschaft zu Sputendorf

Entwicklungsthemen

- behutsame und verträgliche Nachverdichtung in den gewachsenen Siedlungsstrukturen (Wohnentwicklung) mit attraktive Angeboten für junge Familien
- Stärkung Ortsbild
- Sicherung Qualifizierung der landschaftlichen Einbindung, Landschaftsaufbau an den Siedlungsändern, Sicherung der Grünstreifen zwischen Schenkenhorst und Sputendorf
- bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Infrastruktur (v.a. Sport, Naherholung, Anbindung ÖPNV / Radverkehr)

Sputendorf – Angerdorf mit identitätsstiftendem Ortskern



Ausschnitt Plankarte:

Räumliches Entwicklungsmodell

Bevölkerung (2020)

- 598 Einwohner*innen (+ 70 EW seit 2014)

Charakteristik

- periphere, dörflich geprägte Ortslage (Angerdorf) mit zahlreichen Einzeldenkmalen
- identitätsstiftende und ortsbildprägende Ortsmitte mit Teichen, Kirche, Gutshaus
- prägende landschaftliche Einbindung (Rieselfelder, Waldflächen)
- Pferdehaltung in den Ortsrandlagen
- in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schenkenhorst

Entwicklungsthemen

- Qualifizierung der Ortsmitte (v.a. Freianlagen) und Stärkung / Aktivierung ortsbildprägender Standorte / Bauwerke
- behutsame und verträgliche Nachverdichtung in den gewachsenen Siedlungsstrukturen (Wohnentwicklung) mit attraktive Angeboten für junge Familien
- Sicherung und Qualifizierung der landschaftlichen Einbindung, Landschaftsaufbau an den Siedlungsändern, Sicherung der Grünzäsur zwischen Schenkenhorst und Sputendorf
- bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Infrastruktur (v.a. Sport, Naherholung, Anbindung ÖPNV / Radverkehr)
- behutsame Ausweisung Windeignungsflächen unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Einwohner*innen

6 INSEK-Beteiligungsverfahren

Die Erarbeitung des INSEK der Gemeinde Stahnsdorf war in einen umfangreichen und breiten Beteiligungsprozess eingebunden, um abgestimmte Zielsetzungen und Strategien im kommunalen Handeln zu verankern. Dabei wurden sowohl relevante Akteur*innen und Fachexpert*innen, die Gemeindevertretung als auch die Ortsbeiräte und die interessierte Öffentlichkeit einbezogen.

Zudem ist die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger vorgesehen. Im Anschluss daran wird eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen.

Die Endfassung des INSEK wird anschließend erneut den politischen Gremien der Gemeinde zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Abb. 32: Übersicht Beteiligungsformate



Darstellung GRUPPE PLANWERK

6.1 Prozesssteuerung

Der INSEK-Prozess wurde durch eine Steuerungsrunde, bestehend aus Vertreter*innen der Gemeindeverwaltung, dem Bürgermeister sowie aus dem beauftragten Planungsbüros, begleitet und koordiniert. Im Rahmen der Steuerungsrunde wurden Leitlinien und Zielvorgaben zur künftigen Gemeindeentwicklung als Grundlage für die Beteiligungsschritte sowie die Diskussion in den politischen Gremien erarbeitet sowie Verfahrensschritte vorbereitet und abgestimmt.

6.2 Beteiligungsverfahren

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligungsformate im Rahmen des INSEK-Prozesses zusammenfassend dargestellt.

6.2.1 Expertengespräch

In einem ersten Schritt erfolgte die Beteiligung von unterschiedlichen Akteur*innen bzw. Expert*innen im Rahmen eines themenübergreifenden Expertengesprächs am 03.03.2020. Hierzu zählten politische Vertreter*innen, verschiedene Fachbereiche der Gemeindeverwaltung, Nachbarkommunen sowie Akteure (u.a. Unternehmen, Vereine) aus den Bereichen Soziales / Bildung, Natur / Umwelt / Landwirtschaft, Verkehr, Wirtschaft, Kultur, Sport, Wohnen und Ver- und Entsorgung.

Ziel der Dialog-Veranstaltung war die gemeinsame fachliche Erörterung von sektoralen Rahmenbedingungen und Handlungsbedarfen sowie von künftigen Entwicklungspotenzialen bzw. Entwicklungsperspektiven.

Zusammenfassend ergaben sich aus Sicht der Teilnehmenden folgende **Stärken** der Gemeinde Stahnsdorf:

- grüne, familienfreundliche Gemeinde mit attraktiven Wohnlagen, verschiedenen Freizeitangeboten und guter Anbindung

und folgende **Schwächen**:

- fehlendes Zentrum und zu wenig kulturelle Angebote, Defizite in der verkehrlichen Infrastruktur und eingeschränktes Wohnungsangebot.

Als wesentliche **Handlungsschwerpunkte** wurden die folgenden benannt:

- nachhaltige und klimaorientierte Siedlungsentwicklung → Steuerung des Wachstums,
- Erhalt und Qualifizierung von Freiraumstrukturen,
- Schaffen zielgruppenorientierter Wohnungsangebote,
- nachhaltige Verkehrsentwicklung -Stärkung des Umweltverbundes,
- Verbesserung der Versorgungsqualität und
- Stärkung der regionalen Zusammenarbeit.

6.2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der COVID-19 Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen haben im Rahmen der INSEK-Bearbeitung keine Präsenzveranstaltungen stattgefunden. Stattdessen wurden zwei umfangreiche **Online-Beteiligungen** zur künftigen Gemeindeentwicklung durchgeführt. Unter Einsatz eines personengebundenen Online-Votings-Systems konnten sich 12.998 stimmberechtigte Stahnsdorfer*innen ab 16 Jahren am Prozess beteiligen.

Über die Inhalte des INSEK sowie über die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurde kontinuierlich auf der Internetseite der Gemeinde Stahnsdorf informiert.

1. **Online-Beteiligung**

Bei der ersten Online-Befragung im Sommer 2020 ging es um Potenziale und Handlungsbedarfe in der Gemeinde. Hierzu konnten insgesamt sechs Fragebögen zu unterschiedlichen Themenschwerpunkten beantwortet werden. Insgesamt wurden 1.401 Fragebögen ausgefüllt und abgegeben. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Allgemeine **Handlungsschwerpunkte** bis zum Jahr 2035 aus Sicht der Befragten:

- ÖPNV-Anbindung /Qualität,
- Ausbau Fuß-und Radwegenetz sowie Barrierefreiheit,
- Breitbandausbau und Digitalisierung,
- Erhalt und Stärkung innerörtliche Grün-und Freiflächen,

- Schaffung eines attraktiven Zentrums / einer attraktiven Ortsmitte

Thema Wohnen und Siedlungsentwicklung

- 84 % der Teilnehmer*innen sind zufrieden mit ihrer Wohnsituation
- Hauptkriterien für ein attraktives Wohnumfeld: ruhiges Wohnumfeld, attraktive Grün- und Freiflächen, gute ÖPNV-Anbindung
- Zukunftsthemen: barrierefreies Wohnen, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Erhalt und Qualifizierung von Frei- und Grünflächen

Thema Verkehr und Mobilität

- Die allgemeine verkehrliche Situation wird als „befriedigend“ bewertet.
- Zukunftsthemen: Herstellung S-Bahn-Anschluss mit Pendlerstellplätzen und mit Bus-Anbindung, Ausbau innerörtliches Radwegenetz, Verbesserung Busanbindung/Taktung

Thema Bildung, Soziales, Kultur, Sport

- Das Angebot von Kitas, Grundschulen und Bibliothek wird mit „gut“ bewertet, Kulturangebote fehlen jedoch.
- Zukunftsthemen: Ausbau von Radwegen, Verbesserung Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche, Sicherung und Aufwertung von Frei- und Grünflächen, Förderung der Digitalisierung an den Schulen, bedarfsgerechte Bereitstellung von Schulplätzen und gut ausgestattete Bildungseinrichtungen

Thema Wirtschaft und Einzelhandel

- Die Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde werden lediglich als „befriedigend“ bewertet. Es gibt ein deutliches Votum für mehr Einkaufsmöglichkeiten.
- Die Rahmenbedingungen für Unternehmen werden nur als „befriedigend“ bewertet.
- Zukunftsthemen: Wochenmarkt mit regionalen Produkten, Entwicklung eines Ortszentrums mit vielfältigen Angeboten, Stärkung kleiner, mittlerer Handwerksbetriebe und Unternehmen

Thema Freiraum, Klima, Energie

- 90% der Teilnehmer*innen sprechen sich für den Erhalt des Landschaftsraums aus.
- Zukunftsthemen: Erhalt Natur- und Landschaftsraum, klimaangepasste Entwicklung, Förderung und Ausbau nachhaltiger Mobilität, Förderung Biodiversität auch in den Siedlungsstrukturen

2. Online-Beteiligung

Bei der zweiten Online-Beteiligung standen die erarbeiteten zentralen Vorhaben und Maßnahmen im Fokus. Ziel war es, ein Stimmungsbild zu den angestrebten Vorhaben und zur räumlichen Entwicklung zu generieren sowie Hinweise und weitere Vorschläge für weitere Maßnahmen zu bekommen. Dementsprechend bestand für Stahnsdorfer*innen die Möglichkeit, neben der Bewertung des Leitsatzes, der zentralen Vorhaben sowie des räumlichen Entwicklungsmodells auch eigene Hinweise und Beiträge zu formulieren und einzureichen. Insgesamt sind 885 Rückmeldungen eingegangen. Diese wurden inhaltlich ausgewertet, veröffentlicht, Vorschläge und Hinweise abgewägt und mit der Politik erörtert.

Der erarbeitete Leitsatz, die zentralen Vorhaben sowie das räumliche Entwicklungsmodell mit seinen Aussagen zu Wohnbaupotenzialflächen wurden überwiegend zustimmend bewertet. Insbesondere die sechs zentralen Vorhaben wurden je nach Vorhaben von 64 % bis max. 85 % der Teilnehmenden als „wichtig“ bis „sehr wichtig“ bewertet.

Zudem wurden zahlreiche, qualitative Hinweise eingebracht und gewünschte Zielsetzungen zu verschiedenen Aspekten der Gemeindeentwicklung formuliert. Dazu gehörten u.a. :

- Erhalt des grünen und ländlichen Charakters der Gemeinde,
- Herstellung S-Bahnhof mit verschiedenen Mobilitätsangeboten (v.a. P+R, sichere B+R),
- Ausbau von Geh- und Radwegen,
- Erhalt, Qualifizierung und Ausbau der Grün- und Erholungsräume, Stärkung der Naherholungsangebote,
- Verbesserung der Nahversorgung und Ansiedlung von Einzelhandel, Gastronomie und Kleingewerbe,
- Schaffung von Orten für Kultur und Begegnung oder
- bedarfsgerechter, qualitätsvoller Ausbau der Infrastruktur.

Zeitgleich mit der TÖB-Beteiligung im November / Dezember 2021 wurde eine Betroffenenbeteiligung nach § 137 BauGB durchgeführt. Dabei sind insgesamt 21 Stellungnahmen eingegangen. Die Eingaben und Hinweise wurden abgewogen und in das vorliegende Konzept integriert.

6.2.3 Politik im Gespräch

In Rahmen des Formats „Politik im Gespräch“ unter dem Titel **Politik im Gespräch I** „Qualität und Nachhaltigkeit in einer Wachstumsregion“ wurden am 29.08.2020 Impulsvorträge zu den Themen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung, Siedlungsentwicklung und räumliches Entwicklungsmodell sowie sektorale Themen erörtert und diskutiert.

Am 27.01.2021 wurde in einem zweiten Workshop unter dem Titel: **Politik im Gespräch II** „Qualität und Nachhaltigkeit in einer Wachstumsregion“ der Leitsatz, das räumliche Entwicklungsmodell sowie die räumlichen Handlungsschwerpunkte und zentralen Vorhaben gemeinsam erörtert.

Am 11.08.2021 wurden im Rahmen einer öffentlichen Sondersitzung der Gemeindevertretung mit den Mitgliedern der Gemeindevertretung sowie den Ortsbeiräten der Entwurf des INSEK-Berichtes vorgestellt, gemeinsam erörtert und im Nachgang Stellungnahmen und Änderungsvorschläge zum Berichtsentwurf eingereicht.

Vorstellung und Erörterung in den politischen Gremien

01.06.2021	Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt
11.08.2021	Sondersitzung Gemeindevertretung und Ortsbeiräte
02.11.2021	Sitzung der Gemeindevertretung
05.04.2022	Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt

6.2.4 TÖB-Beteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 139 BauGB ist bei einem informellen Planungsinstrument wie dem INSEK rechtlich nicht vorgeschrieben. Die Träger öffentlicher Belange wurden jedoch trotzdem in den Beteiligungsprozess eingebunden – einerseits, um über die Inhalte des INSEK zu informieren und andererseits, um (weitere) fachliche Hinweise und Stellungnahmen zu sektoralen Themen des INSEK-Berichtes (Entwurf) zu erhalten.

Die TÖB-Beteiligung erfolgte vom 22.11.2021 bis 23.12.2021. Insgesamt sind 46 relevante Behörden und Aufgabenträger*innen beteiligt worden. Hiervon haben 23 eine Stellungnahme

abgegeben. Die Eingaben bzw. Hinweise aus der TÖB-Beteiligung wurden nach Abwägung in das vorliegende Konzept integriert.

6.3 Fortführung des INSEK-Prozesses

Das vorliegende INSEK bündelt in kompakter Form die Schwerpunktsetzungen für die zukünftige Gemeindeentwicklungsplanung in Stahnsdorf.

Das INSEK ist jedoch kein starres Steuerungsinstrument und ist daher, unter Einbezug sich verändernder Rahmenbedingungen, der demografischen und anderer relevanter Entwicklungen, kontinuierlich weiterzuentwickeln und zu vertiefen. Dies beinhaltet eine regelmäßige Überprüfung und Anpassung der formulierten Leitbilder und der räumlichen Schwerpunktsetzungen bzw. eine bedarfsgerechte Fortschreibung des INSEK.

Die im Rahmen der Erarbeitung des INSEK angestoßenen Entwicklungsprozesse sollten auch im weiteren Verlauf verstetigt werden.

In regelmäßigen Abständen sollten zudem die INSEK-Zielstellungen auf ihre Aktualität überprüft sowie eine Evaluierung der Maßnahmen erfolgen. Evaluation und Monitoring müssen feste Bestandteile der integrierten Gemeindeentwicklungsplanung sein.

Quellen ⁷²

Konzepte und Grundlagen

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021, CIMA, Endbericht 29. Oktober 2021
- BBU-Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2020, Februar /2021
- Sachlicher Teilregionalplan: Grundfunktionale Schwerpunkte, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 23.12.2020
- Planungskonzept zur Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, August 2020
- Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums (KNF), complan Kommunalberatung GmbH, Endbericht März 2020
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Land Brandenburg und Berlin, 29. April 2019
- Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Land Brandenburg und Berlin, 29. April 2019
- 3. Kinder- und Jugendkonferenz Stahnsdorf, Fotodokumentation, 26. Februar 2020
- Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Ämter im Land Brandenburg 2018, Amt für Statistik, Potsdam 2019
- Demographiebericht Nr. 4, Fachbereich 5, Landkreis Potsdam-Mittelmark, März 2019
- Position-Hitze und Dürre in Städten und Gemeinden, Deutscher Städte- und Gemeindebund, Berlin Juli 2019
- Lärmaktionsplan für die Gemeinde Stahnsdorf Fortschreibung 2017 / 2018 (Stufe 3), SVU Dresden, September 2018
- Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Stahnsdorf, seecon Ingenieure GmbH, Juni 2018
- 2. Fortschreibung der Tagesbetreuungs- und Schulbedarfsplanung, Gemeinde Stahnsdorf, complan Kommunalberatung, Februar 2018
- Befragung „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen in der Gemeinde Stahnsdorf“, Auswertung qualitativer Teil 2, Gemeinde Stahnsdorf, Januar 2018
- Befragung „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen in der Gemeinde Stahnsdorf“, Auswertung qualitativer Teil 1, Gemeinde Stahnsdorf, November 2017
- Flächennutzungsplan (einschl. Änderungen) Gemeinde Stahnsdorf, 2017
- Zielvereinbarung zur Erlangung des Zertifikats „Familiengerechte Kommune“ in der Gemeinde Stahnsdorf, Audit Familiengerechte Kommune, September 2017
- Technische Machbarkeitsstudie S-Bahn Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, DB Engineering & Consulting GmbH, 12. Dezember 2016
- Jahresbericht zur Erhaltung des Zertifikats in der Gemeinde Stahnsdorf, Audit Familiengerechte Kommune, Juni 2016
- Integrierte Sportentwicklungsplanung, für die Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, ESAB Fachhochschule für Sport und Management Potsdam und Institut für kommunale Sportentwicklungsplanung, Juni 2016
- Seniorenrechtliche und barrierefreie Wohnformen in der Gemeinde Stahnsdorf, Gemeinde Stahnsdorf, (AG) „Seniorenrechtliche und barrierefreie Wohnformen in der Gemeinde Stahnsdorf“, Seniorenbeirat, Juni 2016
- „Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf“-Langfassung inklusive der Maßnahmen (Anlage 2), Gemeinde Stahnsdorf in Kooperation mit der Bertelsmann Stiftung, Juni 2016
- Sicherung der Nahversorgung in ländlichen Räumen, Impulse für die Praxis, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Berlin Juni 2014

⁷² sortiert nach Aktualität

- Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, Berlin, im Auftrag der kommunalen Arbeitsgemeinschaft „Der Teltow“ (KAT), Ingenieurgruppe IVV, Dezember 2013
- Landschaftsplan Gemeinde Stahnsdorf, PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH, September 2012
- Demographiebericht - Stahnsdorf (im Landkreis Potsdam-Mittelmark), Bertelsmann-Stiftung, 2011
- Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf-Kommunale Arbeitsgemeinschaft „Der Teltow“, Ernst Basler+Partner, Potsdam Januar 2010
- Rieselfelder südlich Berlins-Altlast, Grundwasser, Oberflächengewässer, Gemeinsamer Abschlussbericht 1996, Landesumweltamt Brandenburg, 1996

Relevante Internet-Auftritte

- Internetauftritt der Gemeinde Stahnsdorf, <https://www.stahnsdorf.de>
- Internetauftritt Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, <https://havelland-flaeming.de/regionalplan-2020.html>
- Internetauftritt Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, <https://gl.berlin-brandenburg.de/regionalplanung/regionalplaene/>
- Internetauftritt i2030 Mehr Schiene für Berlin und Brandenburg, <https://www.i2030.de>
- Internetauftritt Landeshauptstadt Potsdam, <https://www.potsdam.de/content/landschaftsschutzgebiet-parforceheide>
- Internetauftritt Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Spree-Havel, <https://www.wsa-spreehavel.wsv.de>
- Internetauftritt Berliner Wasserbetriebe, https://www.bwb.de/de/assets/downloads/KW_Stahnsdorf.pdf
- Internetauftritt Akademie 2. Lebenshälfte, <https://www.akademie2.lebenshaelfte.de/kontaktstellen/teltow-kleinmachnow-stahnsdorf>
- Tourismusverband Fläming e.V.: <https://www.reiseregion-flaeming.de>

Anlagen

- Plankarte Räumliches Entwicklungsmodell
- Dokumentationen Online-Beteiligung I und II
- Städtebauliche Kalkulation: Zentrale Vorhaben (Maßnahmenübersicht)