

Stahnsdorf – Qualität und Nachhaltigkeit in einer Wachstumsregion

Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte (INSEK) 2035

Zusammenfassung wesentlicher Inhalte INSEK 2035

(Arbeitsstand 01/2021)

Luftbild-Quelle: BRANDENBURGViewer

GRUPPE PLANWERK

TIMOUROU®
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Folgende Inhalte möchten wir Ihnen vorstellen ...

1. Aufgabe und Bedeutung des INSEK *(Folien 3 - 4)*
2. Bisheriger INSEK – Prozess *(Folien 5 - 6)*
3. Herausforderungen und Rahmenbedingungen für die künftige Gemeindeentwicklung *(Folien 7 - 30)*
4. Leitbild Stahnsdorf 2035 *(Folien 31 - 34)*
5. Räumliches Entwicklungsmodell *(Folien 35 - 44)*
6. Räumliche Handlungsschwerpunkte und Zentrale Vorhaben *(Folien 45 - 69)*

Willkommen in
der Gemeinde



Stahnsdorf

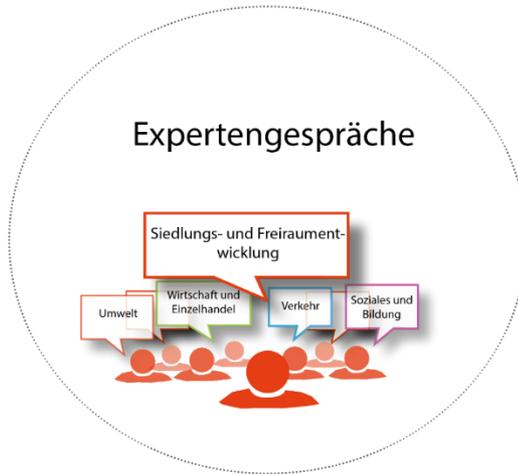
1. Aufgabe und Bedeutung des INSEK

Aufgabe und Bedeutung eines **Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK)**

- Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) versteht sich als ganzheitliche **Konzept- und Strategieplanung** für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Gemeindeentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren.
- Das Konzept betrachtet **alle Themen**, die für die Gemeindeentwicklung von Bedeutung sind, erarbeitet zukunftsorientierte **Zielsetzungen** sowie **Handlungsstrategien** und stellt künftige **zentrale Vorhaben** sowie **Prioritäten** dar.
- Das INSEK ist eine wesentliche Grundlage für künftige **kommunalpolitische Entscheidungen** (Selbstbindungsbeschluss).
- Ein aktuelles INSEK ist **Voraussetzung** für die Gewährung von **Fördermitteln** (Bund, Land Brandenburg und EU)

2. Bisheriger INSEK-Prozess

Beteiligung ist ein zentraler Baustein der INSEK-Erarbeitung



am 03.03.2020 mit Fachkundigen aus den Bereichen...

Verwaltung, Soziales/ Bildung, Natur/ Umwelt/ Landwirtschaft, Verkehr, Wirtschaft/ Tourismus/ Kultur, Sport, Wohnen, Ver- und Entsorgung/ Klima, Nachbarkommunen, Politik

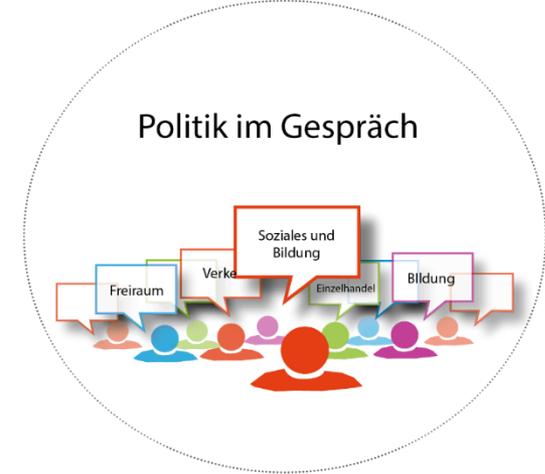


Juli / August 2020

Online-Befragung (Fragebögen)

März 2021

Online-Befragung



am 29.08.2020

Politik im Gespräch – 1. Workshop

am 27.01.2021

**Politik im Gespräch – 2. Workshop
(als Online-Konferenz)**



**Integration der Ergebnisse der Beteiligung
in den Erarbeitungs- und Planungsprozess**



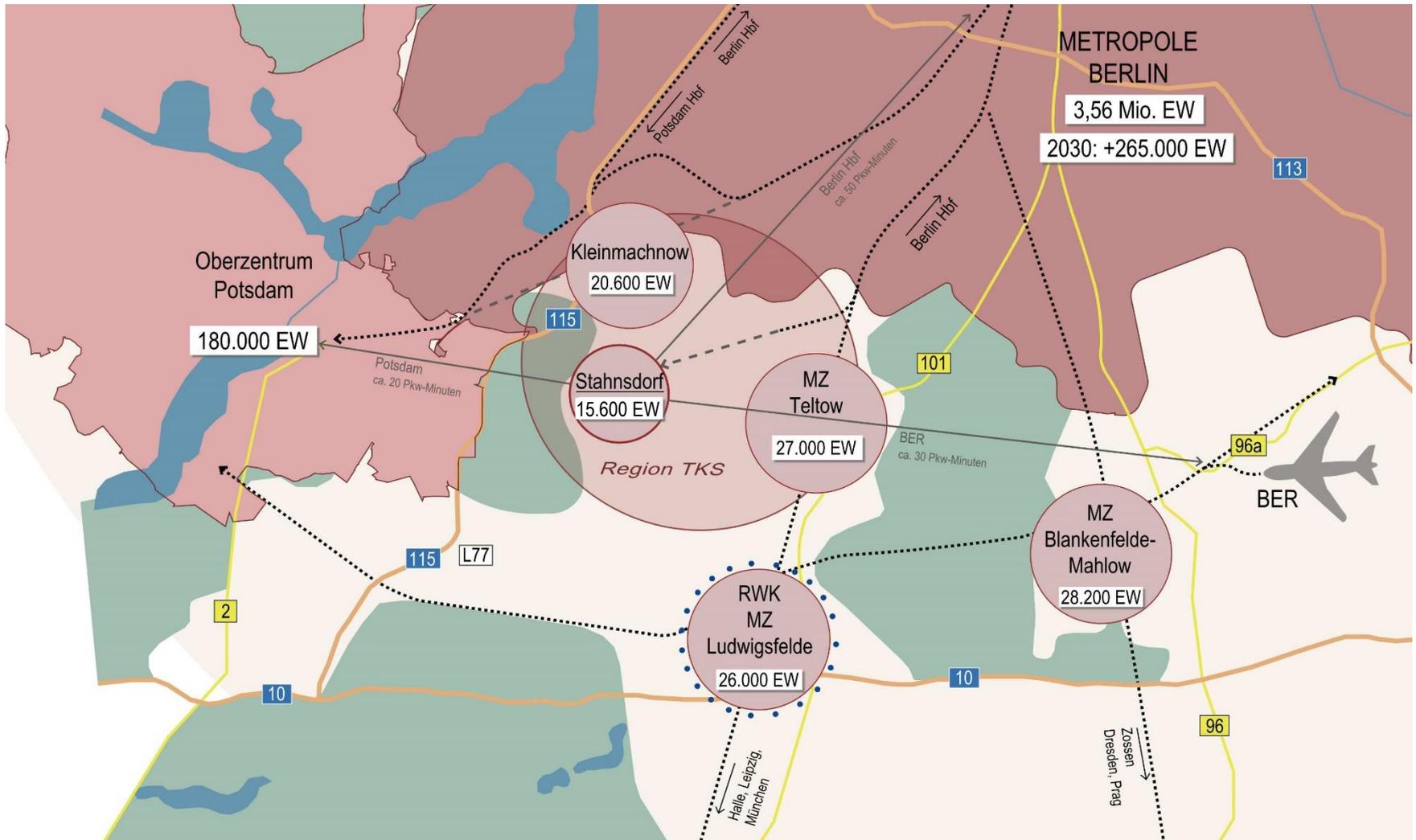
3. Herausforderungen und Rahmenbedingungen für die künftige Gemeindeentwicklung (Auszug aus der Bestandsanalyse)

Wesentliche Rahmenbedingung für die künftige Gemeindeentwicklung

Entwicklungsdynamiken in der Hauptstadtregion

- Verdrängungseffekte auf dem Berliner / Potsdamer Wohnungsmarkt (steigende Mieten, zunehmende Angebotsverknappung)
- steigende Grundstückspreise & abnehmende Flächenverfügbarkeit nicht nur in Berlin, sondern auch im „Speckgürtel“
- steigender Bedarf nach gut angebundenen Büro-, Gewerbe- und Industrieflächen

Räumliche Einbindung der Gemeinde Stahnsdorf in der Metropolregion



Darstellung GRUPPE PLANWERK



Kernthemen und Herausforderungen für die künftige Gemeindeentwicklung

Bevölkerungswachstum und Wohnraumnachfrage

- Der Nachfragedruck auf verfügbare Bauflächen in der Gemeinde wird anhalten – mit Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.
- In der Gemeinde selbst gibt es Nachfrage nach spezifischem Wohnraum, die kaum gedeckt werden kann (v.a. bezahlbarer Wohnraum, altengerechtes Wohnen).
- Herausforderungen durch die Zunahme der älteren / zunehmend älter werdende Bevölkerung (demographischer Wandel) → Hieraus ergeben sich Bedarfe und Handlungserfordernisse in den Bereichen soziale Infrastruktur, Wohnen und Mobilität.
- Der Erhalt der freiräumlichen und landschaftlichen Qualitäten trotz des weiteren Siedlungsdruckes im Zusammenhang mit einer klimaorientierten Gemeindeentwicklung ist eine Zukunftsaufgabe.

Kernthemen und Herausforderungen für die künftige Gemeindeentwicklung

Nachhaltige verkehrliche Entwicklung und wirtschaftliches Entwicklungspotenzial

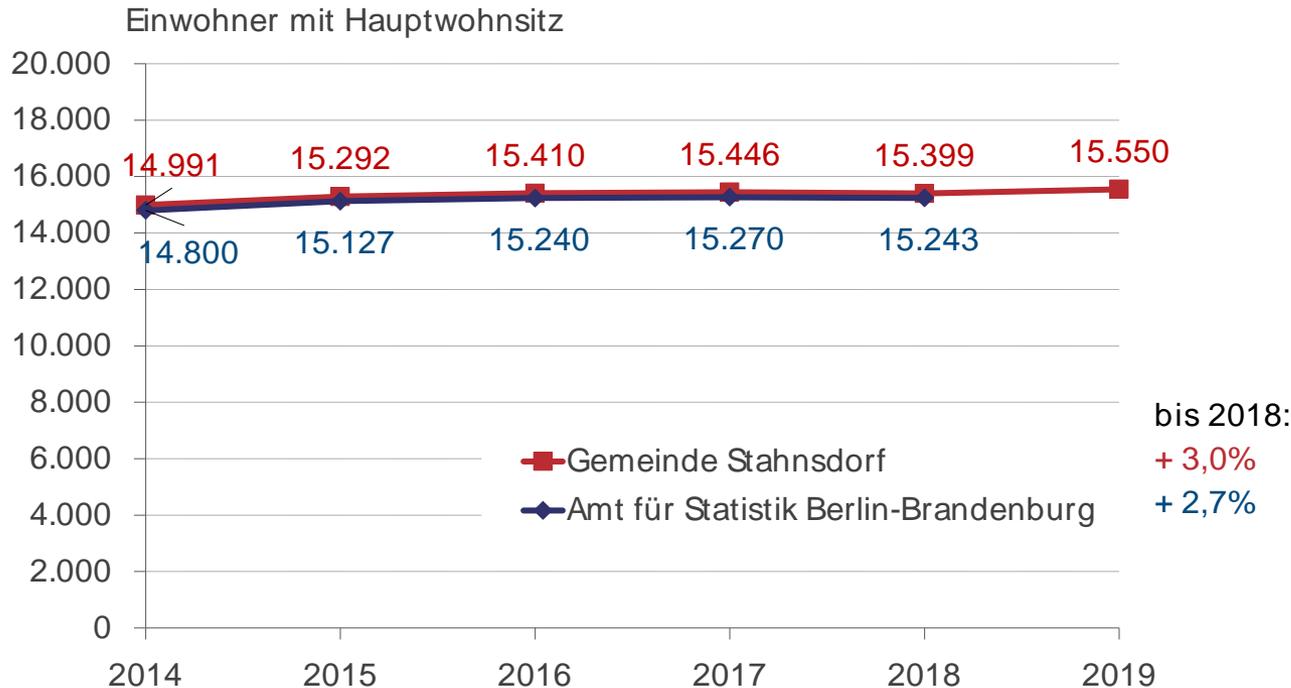
- Die angestrebte Verlängerung der S-Bahn zur Herstellung der schienengebundenen Erreichbarkeit und als Impulsgeber für die künftige Gemeindeentwicklung ist ein Kernthema. → In diesem Zusammenhang gilt es insbesondere die Entwicklung des künftigen Bahnhofsumfeldes voranzubringen.
- Die Gemeinde kann von den günstigen Lagebeziehungen, der guten Verkehrsanbindung (auch im Zusammenhang mit der S-Bahnverlängerung) und von gewerblichen Flächenpotenzialen profitieren und den Wirtschaftsstandort stärken.

Kernthemen und Herausforderungen für die künftige Gemeindeentwicklung

Gesamtgesellschaftliche Veränderungsprozesse

- Die zunehmende Flexibilisierung und Digitalisierung der Lebens- und Arbeitswelt bedingt Veränderungen im Verhältnis von Wohnen und Arbeiten. Dies kann als Chance für die Gemeindeentwicklung genutzt werden.
- Der Ausbau der digitalen Infrastruktur und die Digitalisierung sind kommunale Zukunftsaufgaben (v.a. in den Bereichen Verwaltung und Bildung).

Bevölkerungsentwicklung 2014 -2019



Die Entwicklung der Bevölkerung gehört zu den grundlegenden Rahmenbedingungen für die künftige Gemeindeentwicklung.

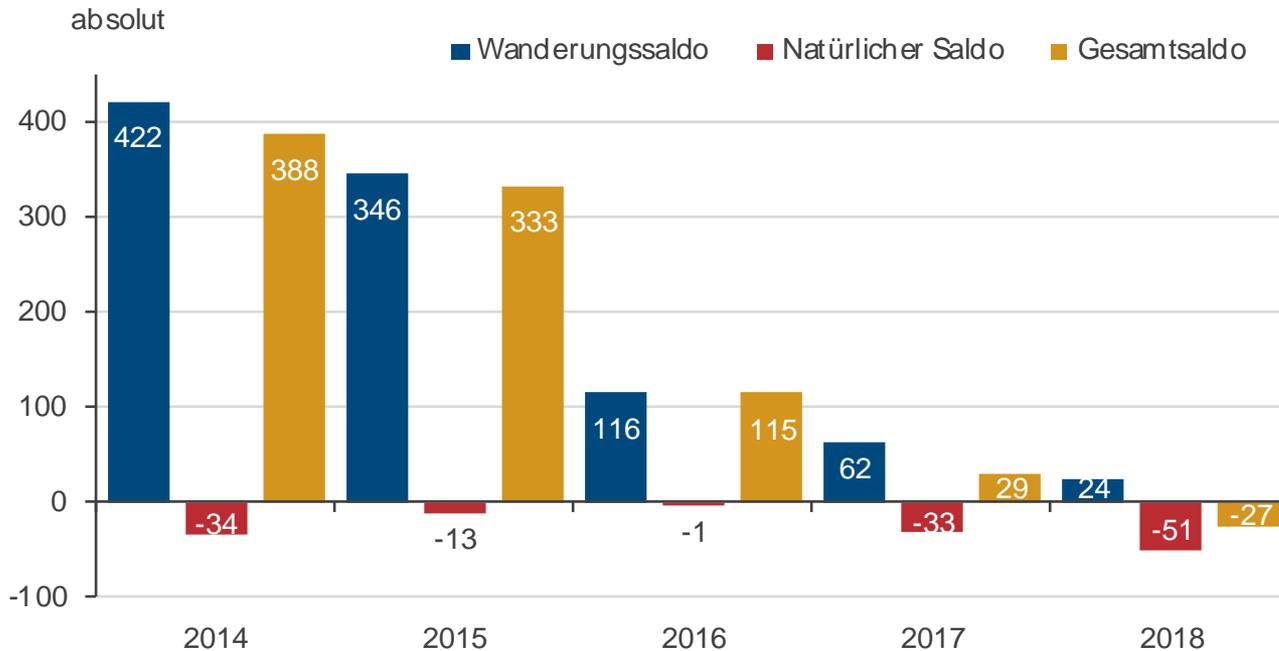
Seit 2014 ist ein **leichter Einwohnerzuwachs** zu verzeichnen.

Der **Anteil der Senioren** (80 Jahre und älter) hat in diesem Zeitraum **um rd. 40 %** zugenommen!

Aktuell leben der Gemeinde EinwohnerInnen (Stand 31.12.2020)

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

Bevölkerungsentwicklung 2014 -2018



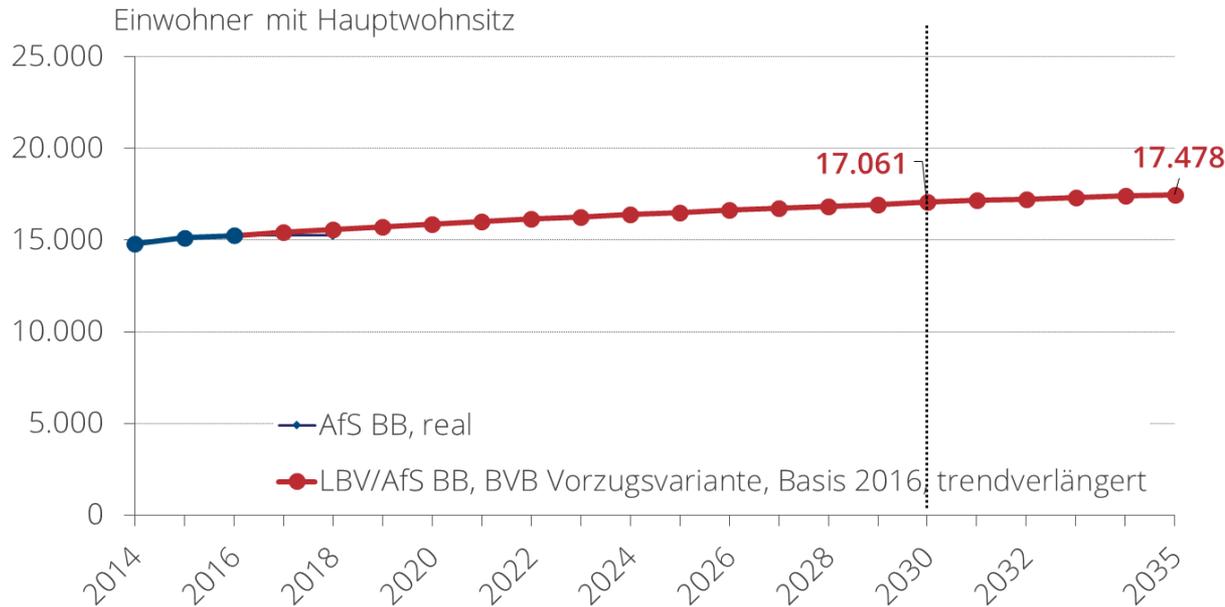
Der **Sterbeüberschuss** steigt wieder an. Gleichzeitig ist die Zuwanderung zurückgegangen. Gründe hierfür sind geringere Bautätigkeit seit 2016 und Fortzug von Haushaltsgründern, v.a. nach Berlin und Potsdam. Zuzug generierte sich v.a. durch junge Familien aus Berlin, Potsdam und den umliegenden Gemeinden.

Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wie wird sich die Bevölkerung in Stahnsdorf weiterentwickeln?

Einwohnerprognose bis 2035



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

Basierend auf der Bevölkerungsschätzung des Landes Brandenburg wurde die Annahmen für die weitere demographische Entwicklung geprüft und die Zahlen bis 2035 trendverlängert.

Laut Prognose ein Zuwachs der Bevölkerung **von rd. + 11 % (+ 1.749 EW)** zwischen **2019 – 2035**.

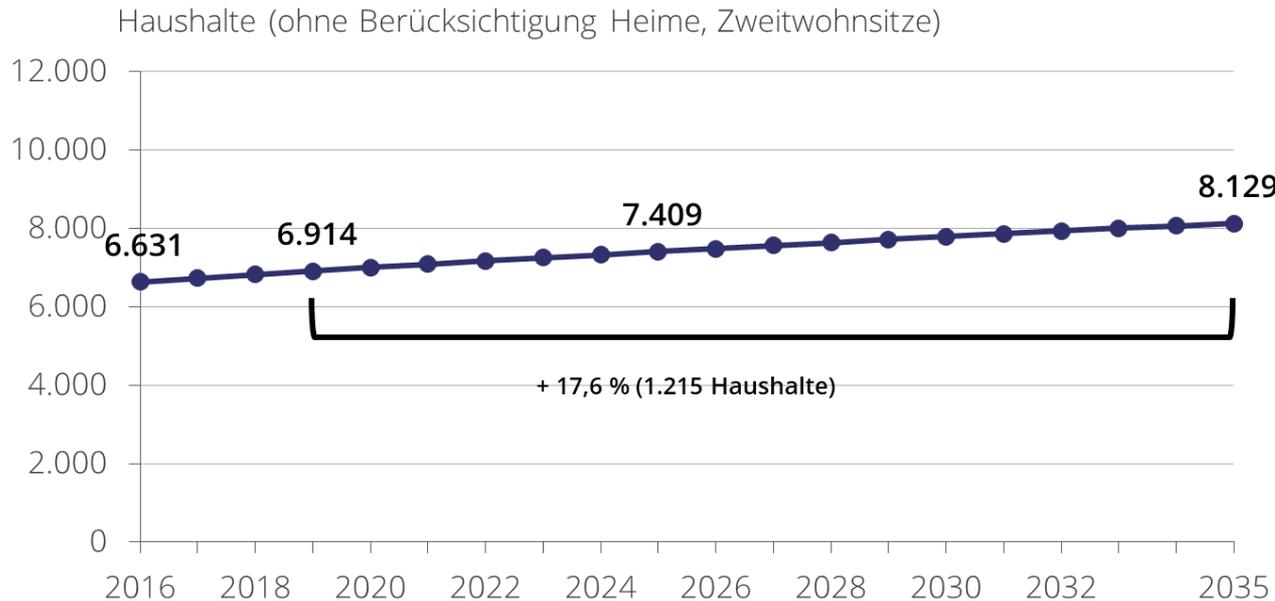
Zuwachs der über 65 Jährigen von + rd. 82 % und leichter Rückgang der Familien mit jungen Kindern.

Für die Erfüllung der Prognose muss die Bautätigkeit bezugnehmend auf die Jahre 2016-2018 wieder auf ein höheres Niveau kommen.

Eine weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung ist für die Auslastung der sozialen Infrastruktur (v.a. Kitas und Schulen) wichtig.

Wie wird sich die Bevölkerung in Stahnsdorf weiterentwickeln?

Haushaltsentwicklung bis 2035

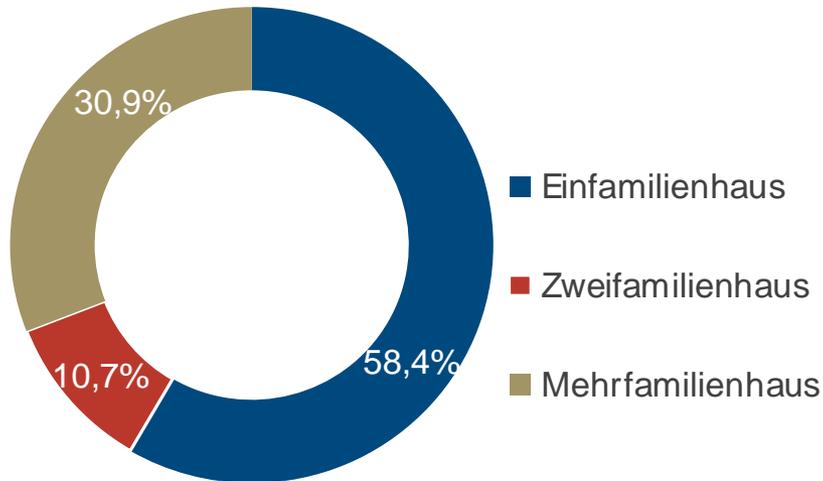


Haushaltsverkleinerungseffekte (u.a. durch zunehmende Alterung) führen zu einem Anstieg der Haushalte bis 2035 (+ 17,6 %).

Dies hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bzw. auf den Bedarf an Wohnungen.

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

Wie stellt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Stahnsdorf dar?



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

Stand 2018

- Gesamtbestand 2018: 6.656 Wohnungen
- fast 2/3 der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern
- kaum Leerstand
- steigende Bestands- und Angebotsmieten
- steigende Boden- und Immobilienpreise
- Grundstücke in der Nähe Berlins teurer als im weiteren Metropolraum
- Rückgang der Zahl angebotener Wohnungen



angespannter Wohnungsmarkt

Bedarfe im Mietwohnungsbau

Ausgangspunkt: geringer Geschosswohnungsanteil

- **Wohnen für Senioren**
 - altersgerechtes Wohnen in verschiedenen Formen
 - Pflegeheimplätze
 - frei finanziert oder gefördert
- **einkommensschwache Haushalte**
 - Haushaltsgründer
 - 1- und 2-Personen-Haushalte
 - Migranten
 - gefördert
- **Angebot für Zuziehende**
 - v.a. 1- und 2-Personen-Haushalte
 - Familien-Wohnen (4-8 WE)
 - frei finanziert

100-150
Wohneinheiten

150-200
Wohn-
einheiten

Anzahl der
Wohn-
einheiten ist
zu
bestimmen

Zukünftiger Neubau bis 2035

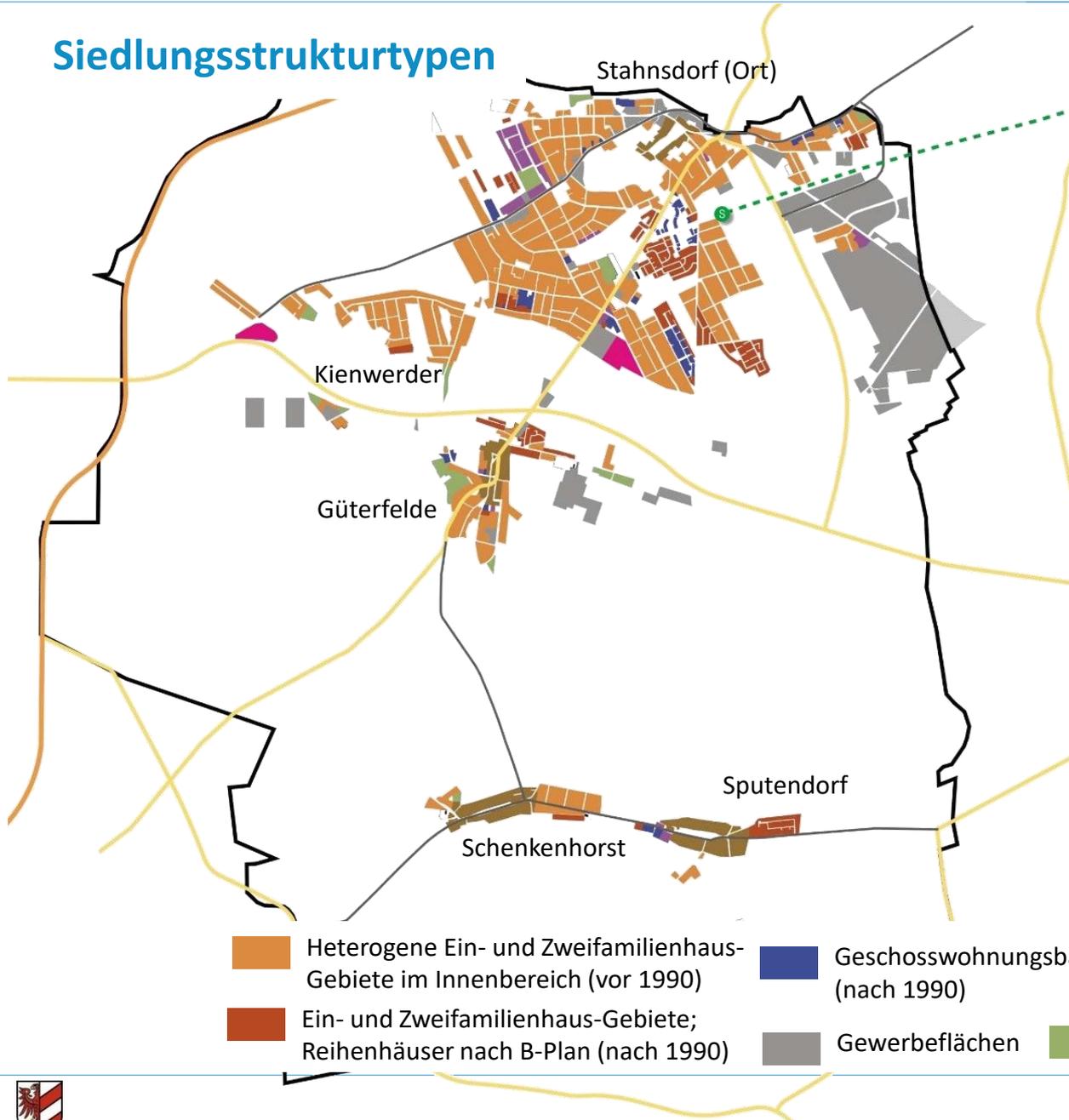
- für Stahnsdorfer
- für Zuzug gemäß Prognose
- für weiteren Zuzug
- für Zuzug gemäß Prognose
 - Zunahme bis 2035 um rd. 1.200 Haushalte
 - entspricht Bedarf an 1.200 neuen Wohneinheiten

rd. 450 Wohneinheiten in
Mehrfamilienhäusern und Heimen

rd. 750 Wohneinheiten in
Einfamilienhäusern
(Ø 47 Einfamilienhäuser pro Jahr)
davon rd. 190 Wohneinheiten in
Einfamilienhäusern für Stahnsdorfer
(Ø 12 Einfamilienhäuser pro Jahr für Stahnsdorfer)

- für weiteren Zuzug
 - abhängig von weiterem Flächenangebot

Siedlungsstrukturtypen



Die Gemeinde ist durch kleinteilige und durchgrünte (Grünzüge) Siedlungsstrukturen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) geprägt.

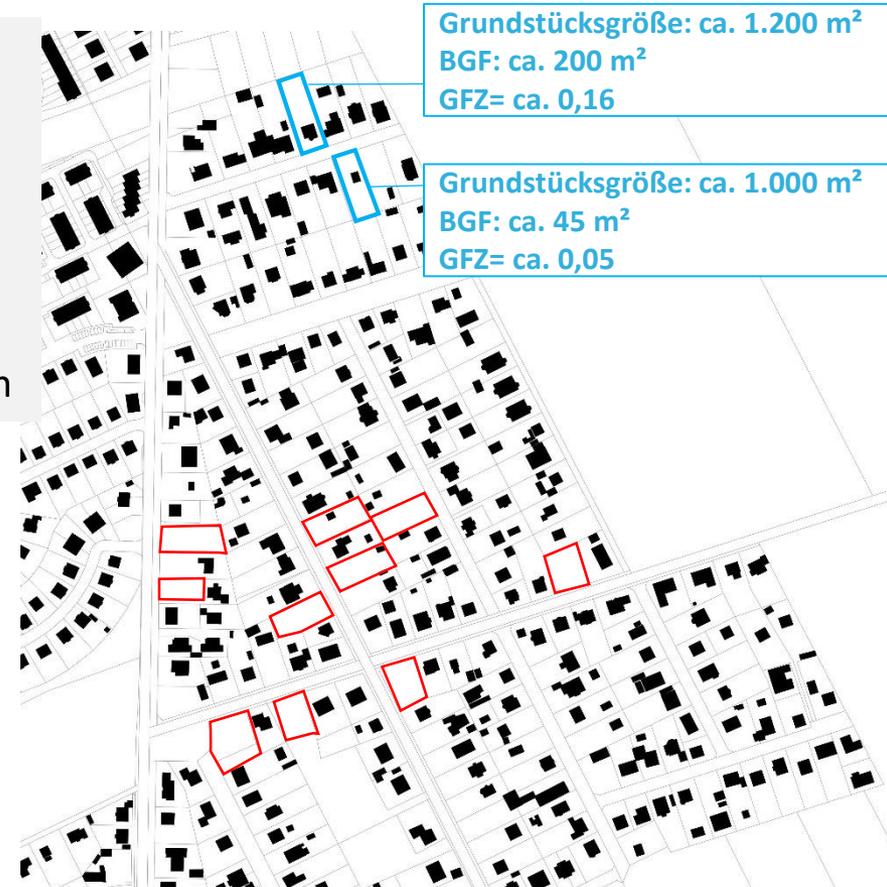
Die **historischen Dorfkerne** sind identitätsstiftende Siedlungsstrukturen mit besonderer Gestaltqualität.

Erhebliche Nachverdichtungspotenziale in den bestehenden Siedlungsstrukturen

Was bedeutet Nachverdichtung?

- ✓ Grundstücksteilung und ergänzender Neubau (Nachverdichtung)
- ✓ Abriss Bestandsgebäude und Neubau mit höherer Dichte
- ✓ Neubau auf freien bzw. Wochenendgrundstücken

Die Baugenehmigungen erfolgen gemäß §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nachverdichtung findet in Stahnsdorf kontinuierlich statt und ist kaum steuerbar.

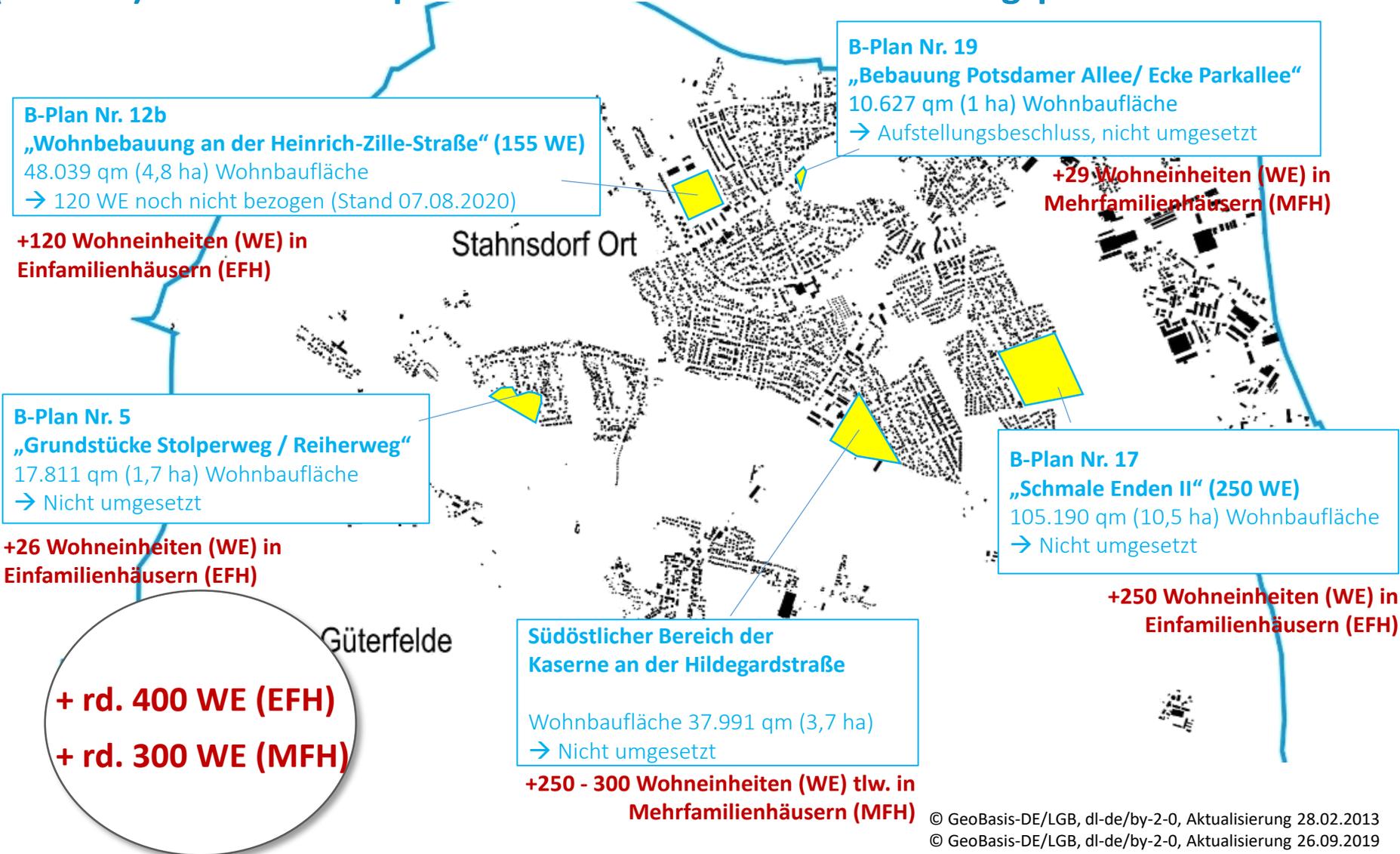


© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Aktualisierung 28.02.2013

© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Aktualisierung 26.09.2019

Beispiel Blumensiedlung

Noch nicht realisierte Wohneinheiten auf Grundlage vorhandener Bebauungspläne (B-Pläne) und Wohnbaupotenzialflächen laut Flächennutzungsplan



© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Aktualisierung 28.02.2013
 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Aktualisierung 26.09.2019



Zusammenfassung Wohnbauflächenpotenziale

Nachverdichtungspotenzial im Bestand : + 550 WE (in Ein-/ Zweifamilienhäuser)

Potenziale FNP/ B-Pläne: + 400 WE (in Ein-/ Zweifamilienhäuser)

+ 300 WE (in Mehrfamilienhäusern)

+ rd. 1.000 WE (in Ein-/ Zweifamilienhäusern)

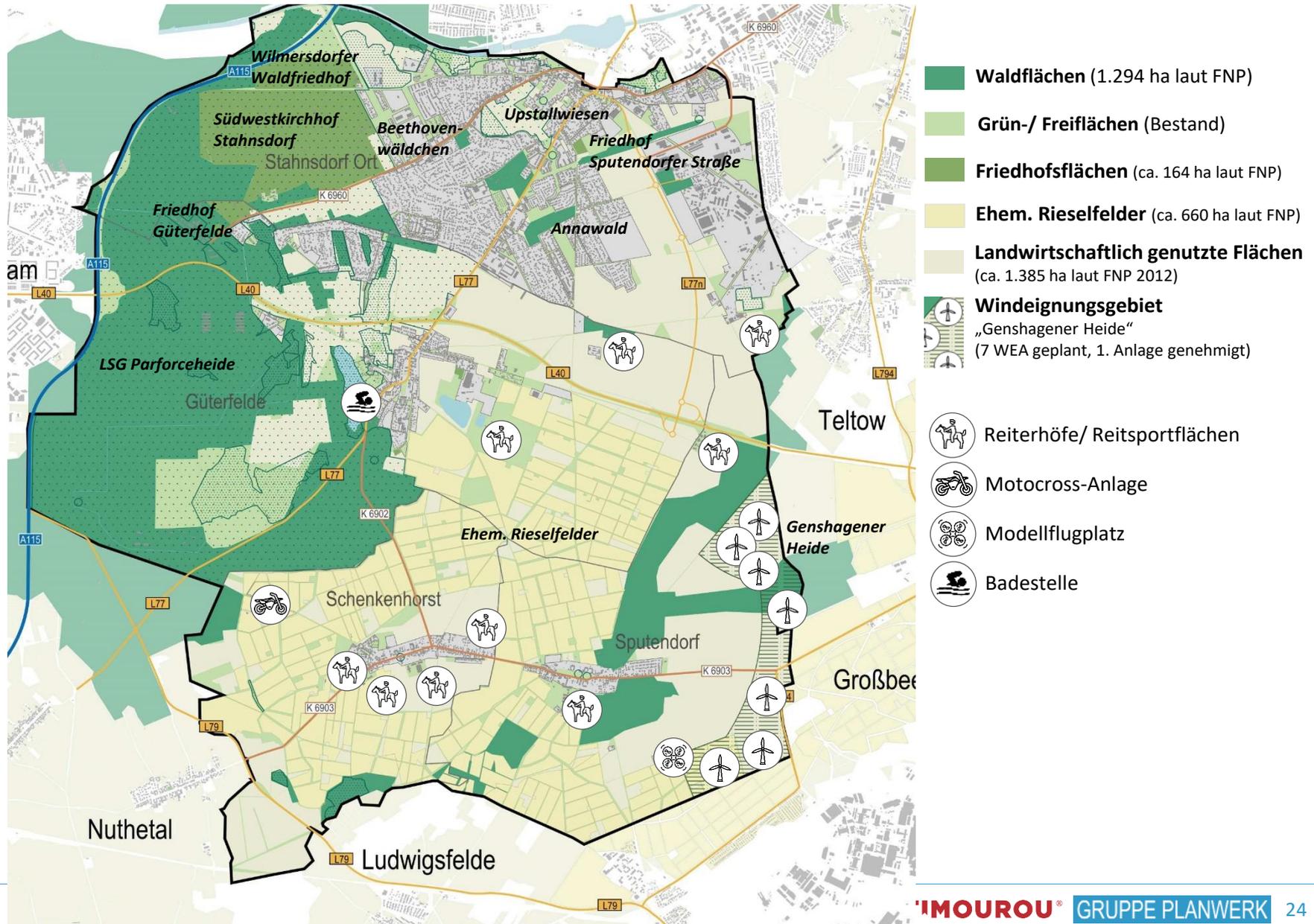
+ rd. 300 WE (in Mehrfamilienhäusern)

Wohnungsbedarf für Stahnsdorfer und Zuzug
gemäß Prognose:

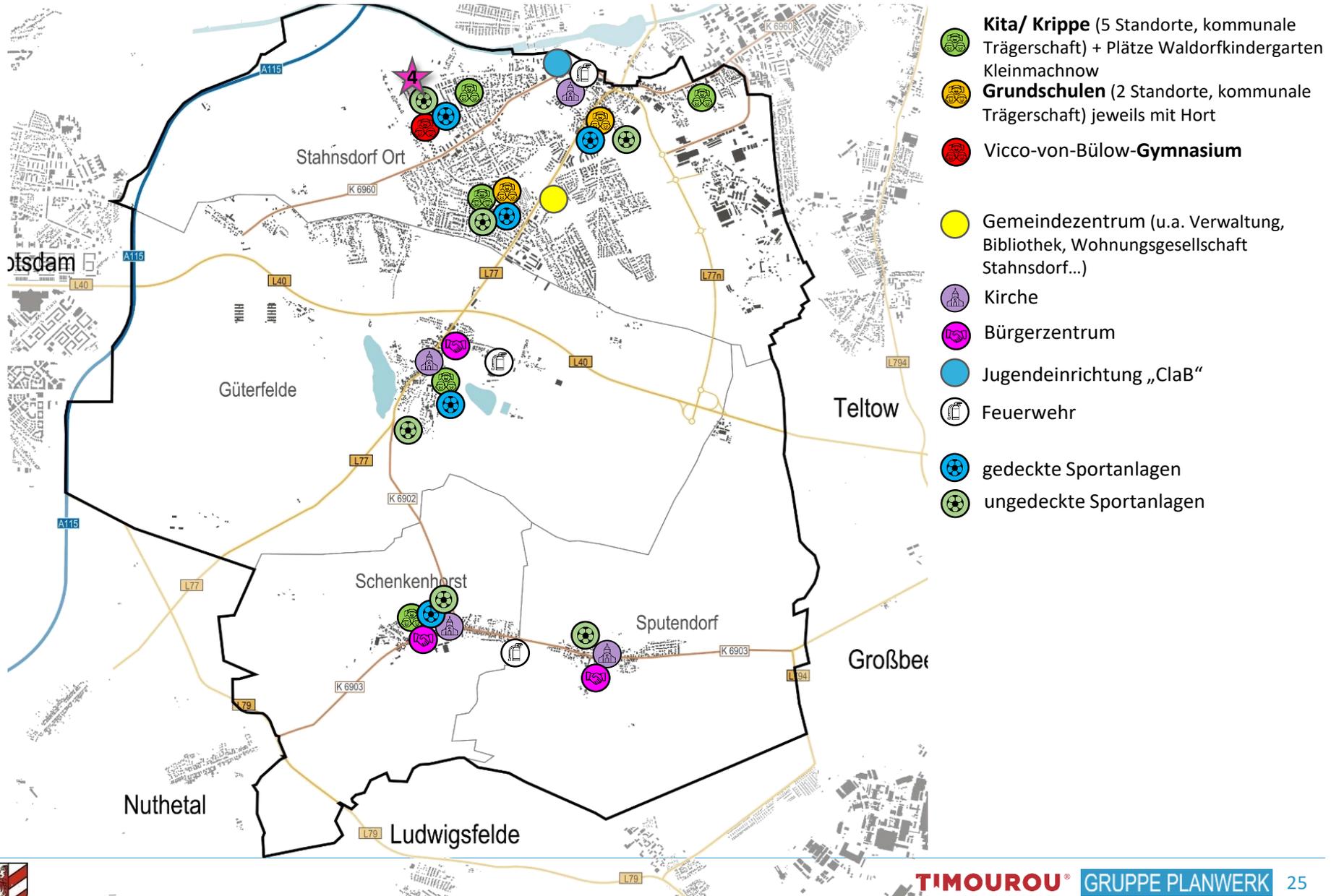
rd. 750 WE (in Ein-/ Zweifamilienhäusern)

rd. 450 WE (in Mehrfamilienhäusern)

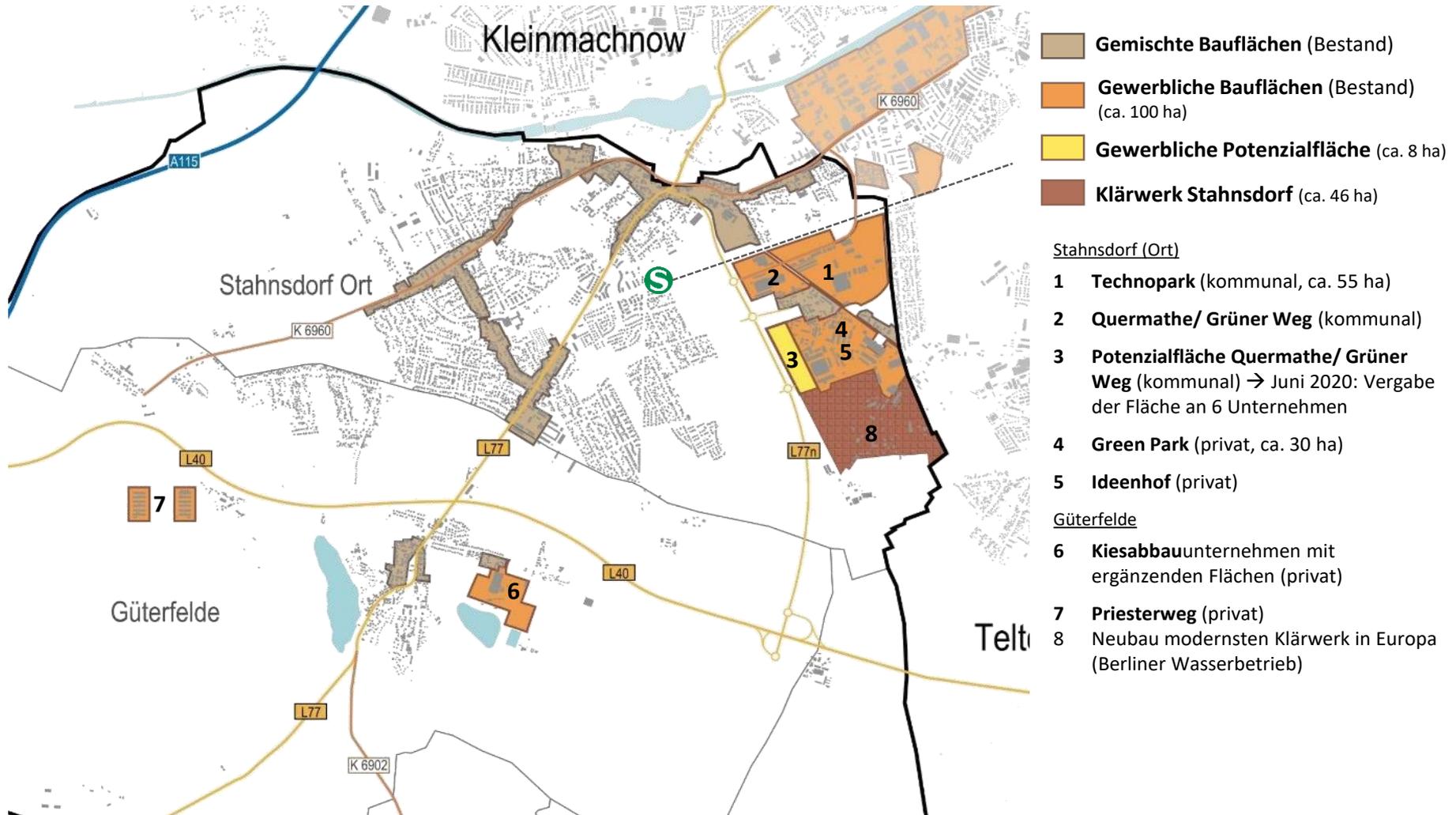
Innerörtliche Grünzüge und prägende landschaftsräumliche Einbindung



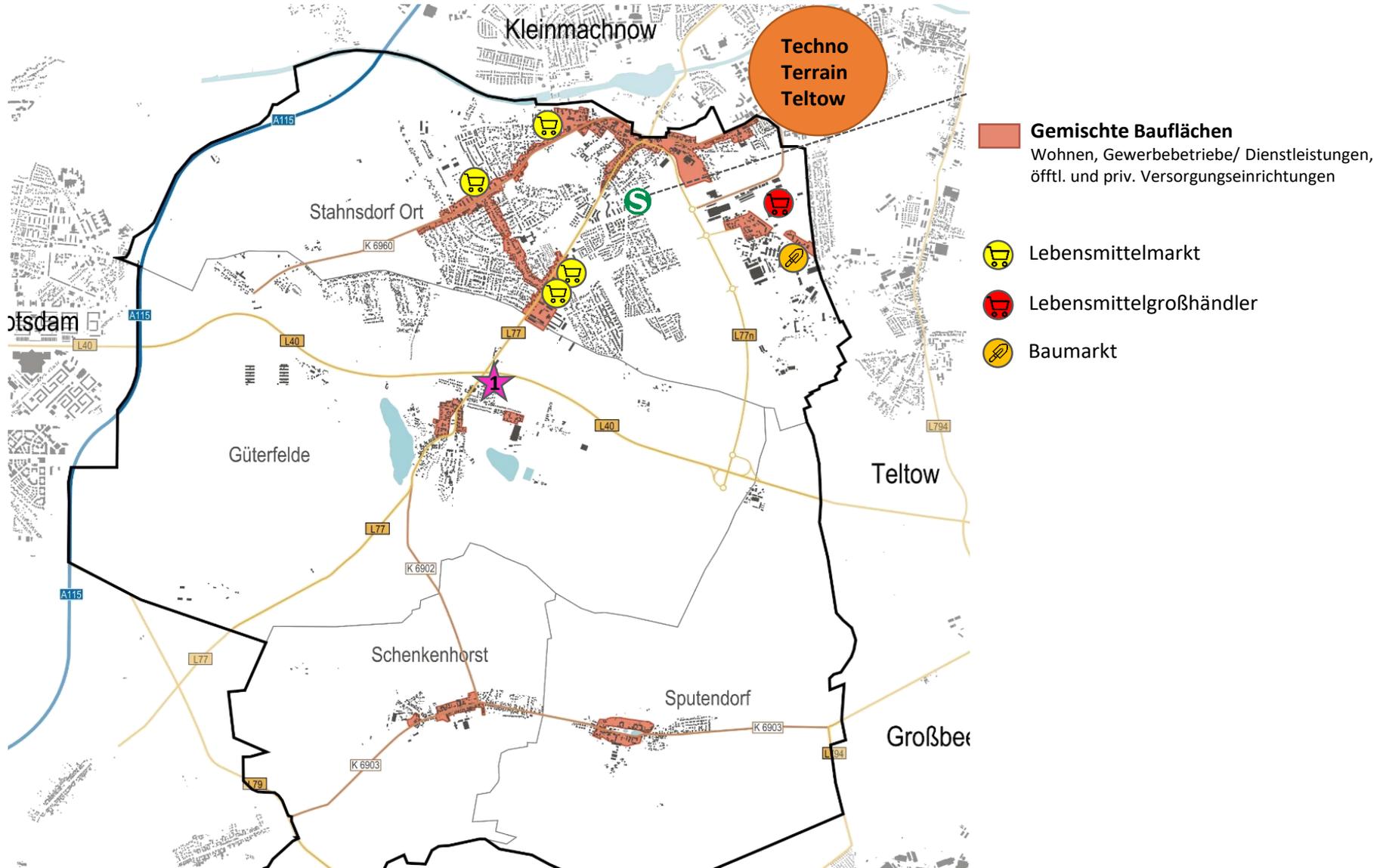
Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Infrastruktur als zentrale Herausforderung



Chance für die Wirtschaftsentwicklung – Gewerbeflächenpotenziale östlich der L77n weiter ausschöpfen



Zusätzlicher Bedarf an Nahversorgungsangeboten in integrierten Lagen



ZUSAMMENFASSENDE SWOT-ANALYSE

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse sowie der Auswertung der Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses wurde eine zusammenfassende SWOT-Analyse* erstellt, die die wesentlichen Stärken und Potenziale sowie Schwächen und Herausforderungen der Gemeinde Stahnsdorf benennt.

Aus der SWOT-Analyse leiten sich wesentliche sektorale und räumliche Zielsetzungen und Handlungsschwerpunkte (Zentrale Vorhaben) für die Gemeindeentwicklung in den kommenden 10 bis 15 Jahren ab.

* **S** = Strengths (Stärken) **W** = Weaknesses (Schwächen) **O** = Opportunities (Chancen) **T** = Threats (Risiken)

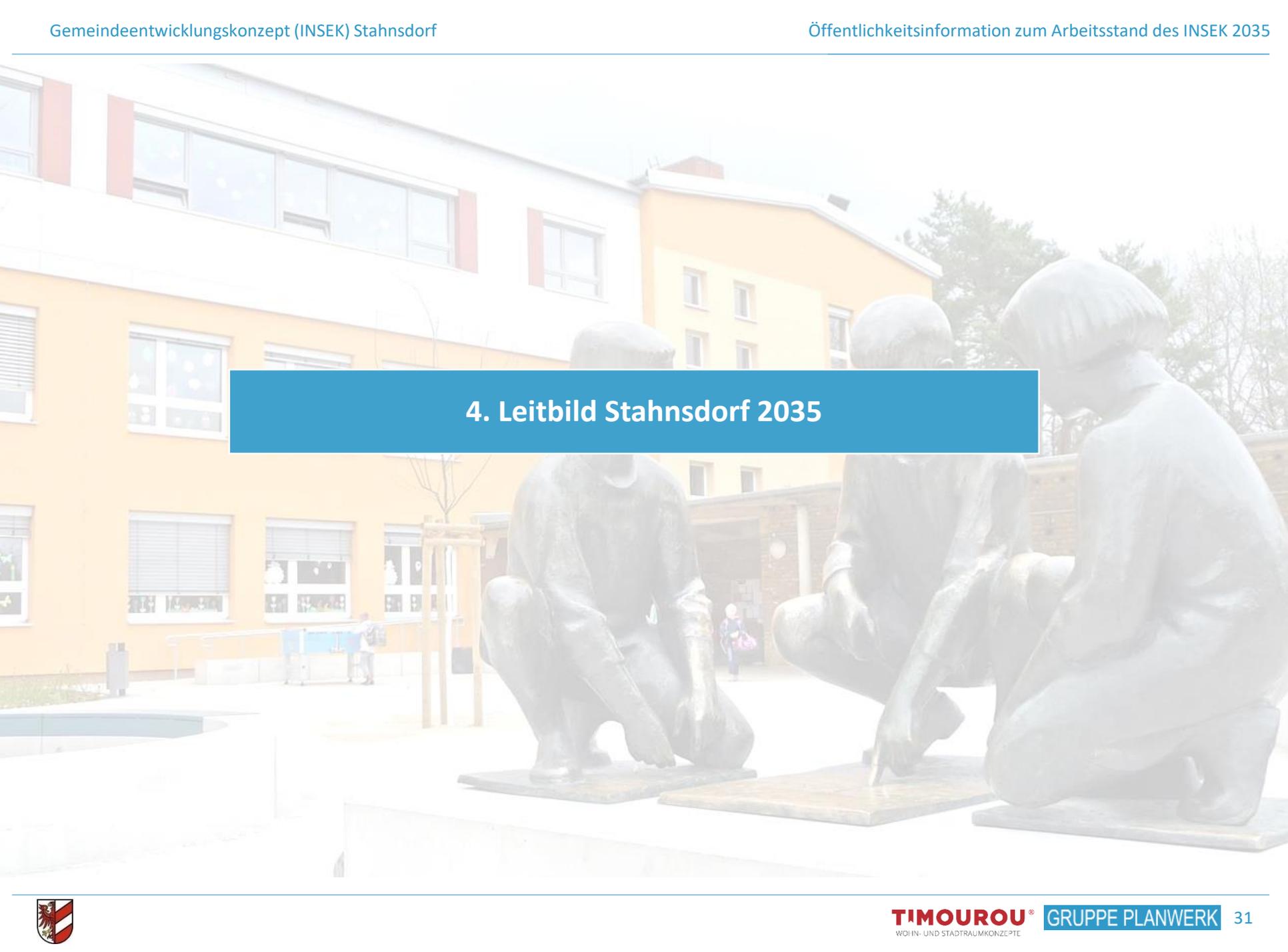


Stärken und Potenziale für die Entwicklung der Gemeinde

- 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 Entwicklung der Gemeinde

- Defizite in der Anbindung an den ÖPNV, v.a. fehlende schienengebundene Verkehrsanbindung, Busangebot mit weiterem Anpassungsbedarf und **entwicklungsfähiges 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
- teilräumlich 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 **interkommunaler Zusammenarbeit** mit den Nachbarkommunen Kleinmachnow und Teltow

The background image shows three bronze statues of children crouching on a concrete base. They are positioned in front of a modern, multi-story building with large windows and a mix of white and orange facade. The scene is outdoors, and the overall image has a light, semi-transparent overlay.

4. Leitbild Stahnsdorf 2035

LEITBILD

2016 bis 2017 wurde im Rahmen eines umfangreichen Beteiligungsprozesses das gemeindliche Leitbild „Perspektive 2030 – Ein Leitbild für Stahnsdorf“ erarbeitet und durch die Politik beschlossen. Für insgesamt 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.

Schwerpunkthemen des Leitbilds 2030 (von 2017)



Zielvereinbarungen
Audit
Familiengerechte Kommune
(2017)

Leitlinien zum Klimaschutz
(Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde 2018)

INSEK-Verfahren
(Prüfung, Konkretisierung, Priorisierung, Verräumlichung und Abstimmung von Zielen und Maßnahmen.)



LEITSATZ (Vorschlag)

Zur besseren Veranschaulichung der hier benannten Entwicklungsziele soll im Rahmen des INSEK ein „**Leitsatz**“ formuliert werden, der die wesentlichen Leitgedanken der künftigen Gemeindeentwicklung prägnant und kurz auf den Punkt bringt.

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



5. Räumliches Entwicklungsmodell 2035



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.) und trifft Aussagen zu gemeindepolitisch bedeutenden Handlungsschwerpunkten sowie zu potenziellen Entwicklungsbereichen (z.B. für Wohnen und Gewerbe).

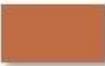
Mit dem räumlichen Entwicklungsmodell können im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für die künftige Siedlungsentwicklung hinaus ausgelotet werden.

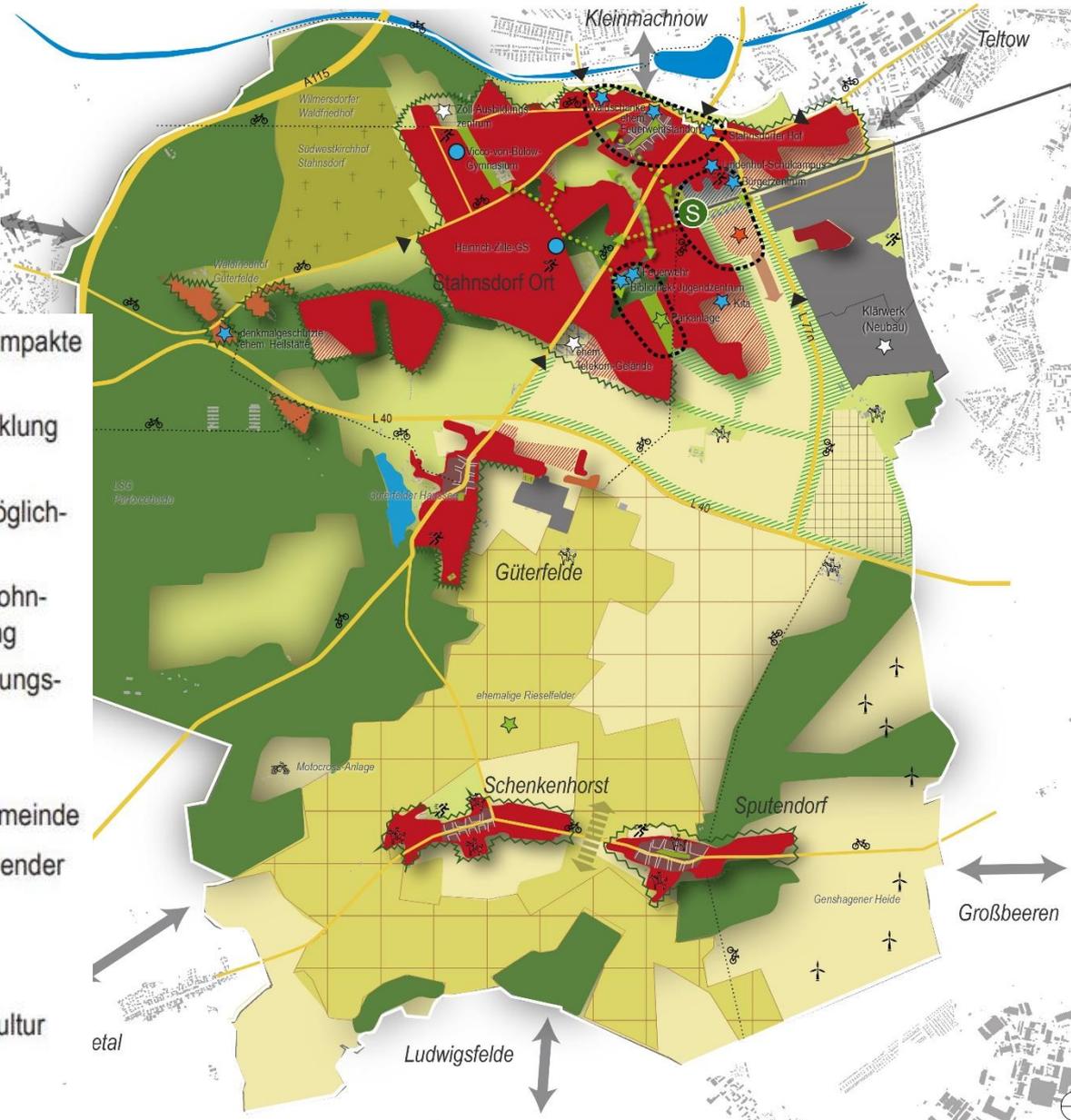
Dabei geht es nicht um eine anzustrebende Entwicklung, sondern darum, künftige Fehlentwicklungen durch eine strategische und langfristige Entwicklungssteuerung zu vermeiden und vorhandene siedlungsstrukturelle und freiräumliche Qualitäten zu sichern.

In welchem Umfang sich die Gemeinde weiter entwickeln möchte, 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, der Außendarstellung und nicht zuletzt vom politischen Willen.

Räumliches Entwicklungsmodell 2035

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
-  Erhalt und Entwicklung von Sport- und Bewegungsangeboten/ Anlagen
-  Schlüsselprojekte Soziales / Bildung / Kultur



Entwicklungsprofile Wohnbaupotenzialflächen

Wohnen im Umfeld des künftigen S-Bahnhofs – auf **Nachhaltigkeit** orientierte **Quartiersentwicklung**



- verdichtetes / gemischtes Wohnen im Umfeld des künftigen S-Bahnhofs für unterschiedliche Zielgruppen
- z.B. Mehrfamilienhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen, preiswertes Wohnen, generationsgerechtes Wohnen
- harmonische Übergänge zu den kleinteiligen Siedlungsstrukturen und zum Landschaftsraum
- qualitätsvolle, auch gebietsinterne Grün- und Freiräume für ein attraktives Wohnumfeld

Entwicklungsprofile Wohnbaupotenzialflächen

Wohnen am Gladiolenweg



- Arrondierung: Fortführung der kleinteiligen Siedlungsstrukturen (Ein- und Zweifamilienhäuser), ggf. Ergänzung von kleineren Mehrfamilienhäusern entlang des Gladiolenweges
- qualitätsvolle Einbindung in den Landschaftsraum

Entwicklungsprofile Wohnbaupotenzialflächen

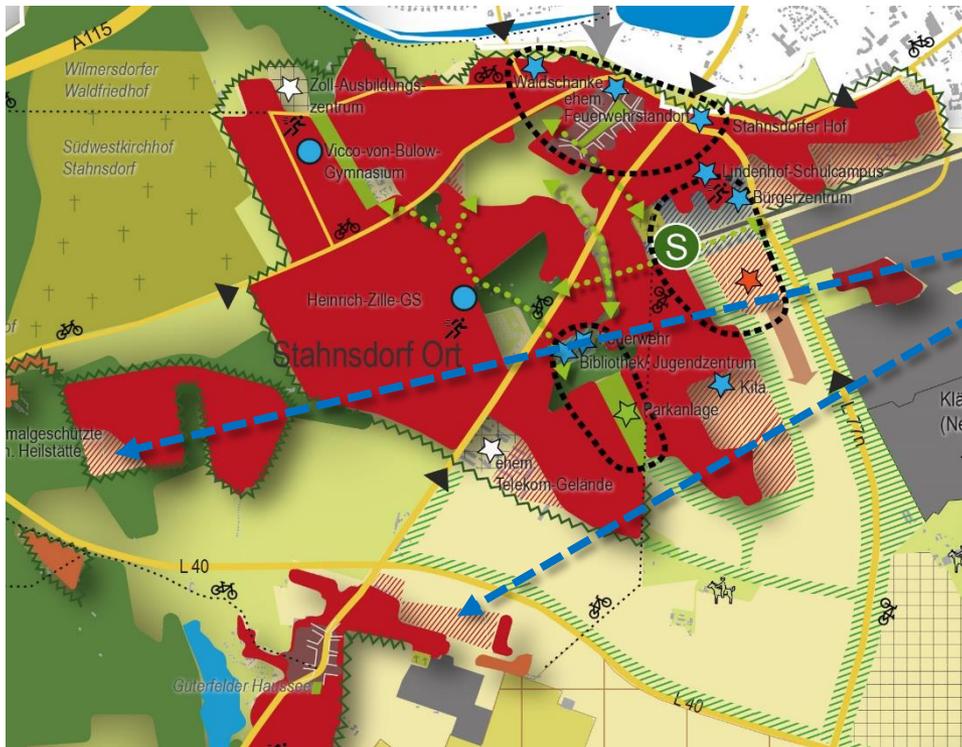
Gemischtes Wohnen östlich ehem. Ludendorff-Kaserne



- Wohnbauflächen mit zielgruppenspezifischen Wohnungsangeboten (Mehrfamilienhäuser, Stadtvillen, ...) unter Berücksichtigung der strukturellen Vorprägung

Entwicklungsprofile Wohnbaupotenzialflächen

Wohnen im westlichen Bereich Kienwerder und in Güterfelde

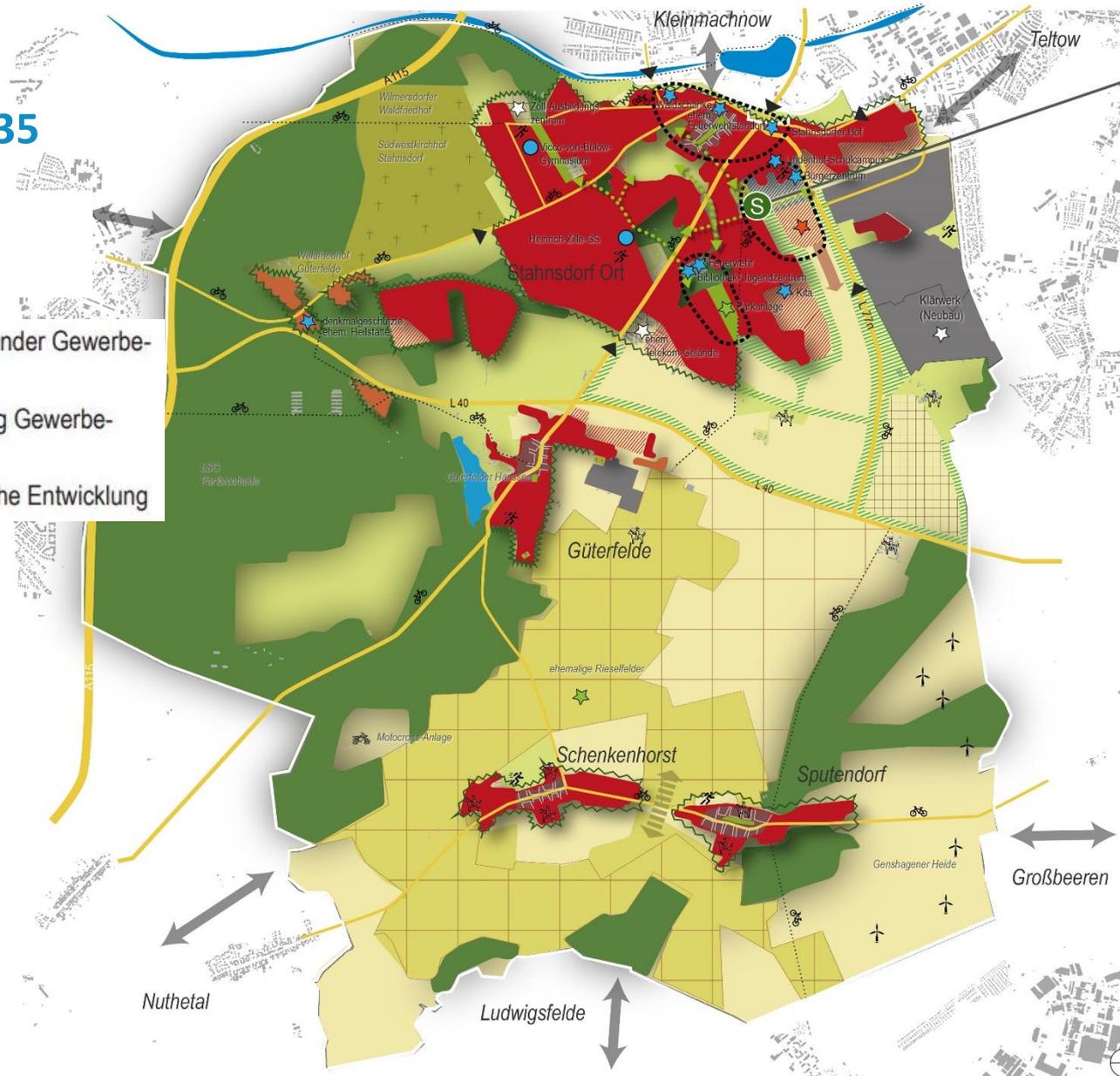


- Arrondierung: Fortführung der kleinteiligen Siedlungsstrukturen (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- qualitätsvolle Einbindung in den Landschaftsraum

Räumliches Entwicklungsmodell 2035

Attraktiver Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort

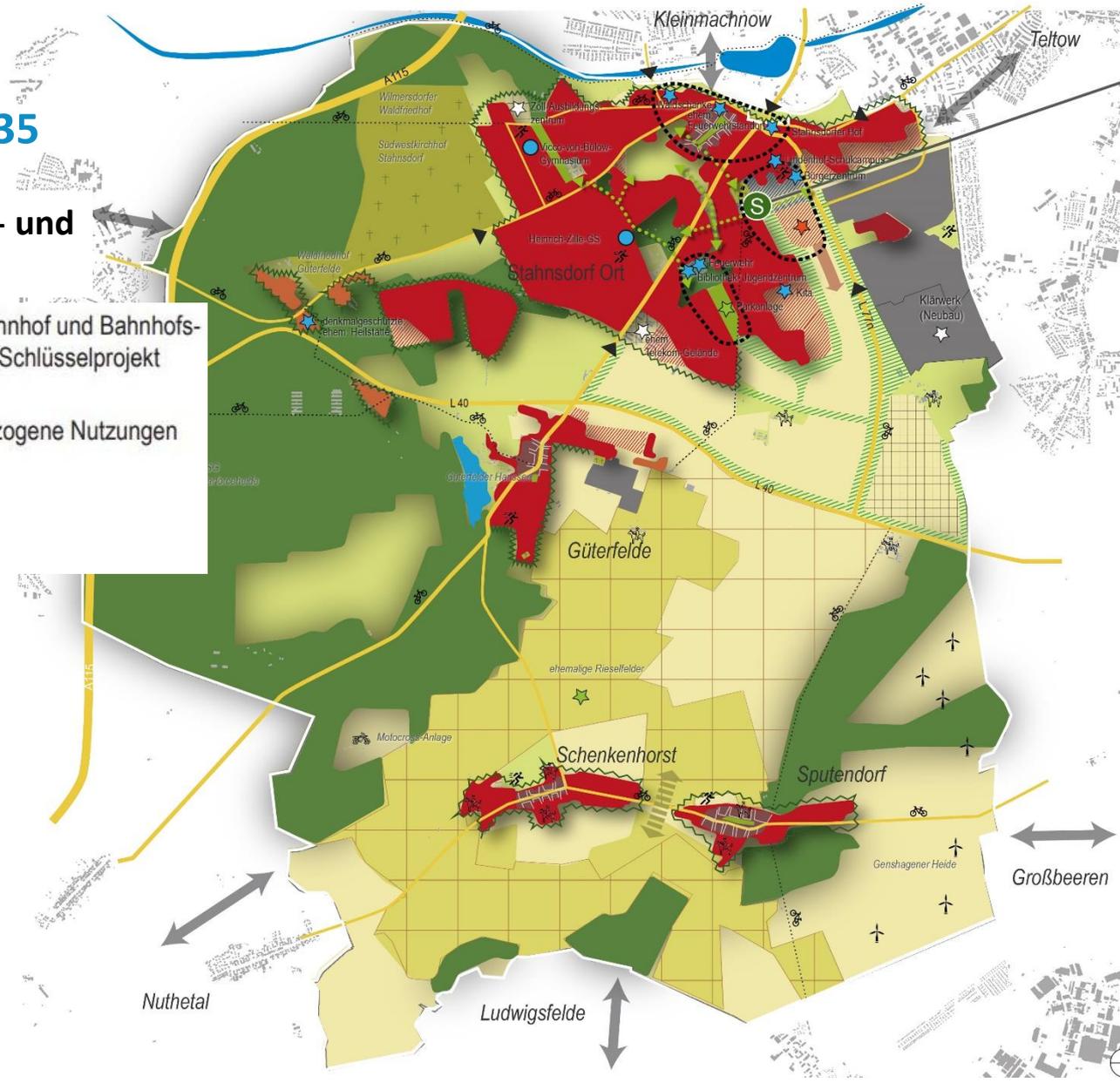
-  Stärkung und Profilierung bestehender Gewerbe-
flächen
-  Entwicklungspotenzial Erweiterung Gewerbe-
flächen
-  Impulsprojekte für die wirtschaftliche Entwicklung



Räumliches Entwicklungsmodell 2035

Zukunftsorientierte Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung

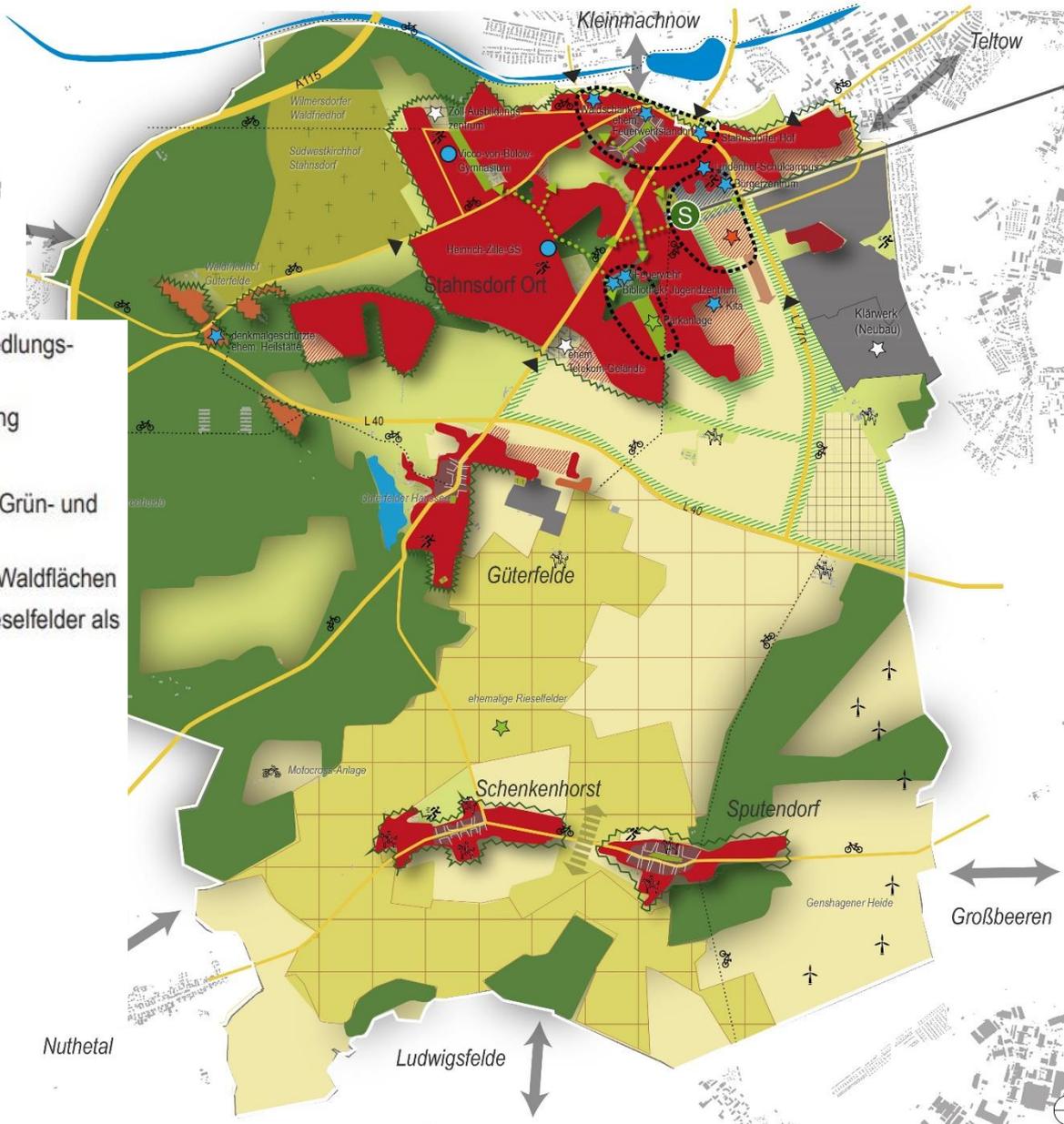
-  Verlängerung S-Bahn, Ausbau Bahnhof und Bahnhofsumfeld als Mobilitätsdrehscheibe (Schlüsselprojekt Verkehr)
-  Entwicklungspotenzial bahnhofbezogene Nutzungen
-  Stärkung der innergemeindlichen Hauptverkehrsachsen
-  Ausbau Radwegenetz



Räumliches Entwicklungsmodell 2035

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 Grün/ Landschaftsraum

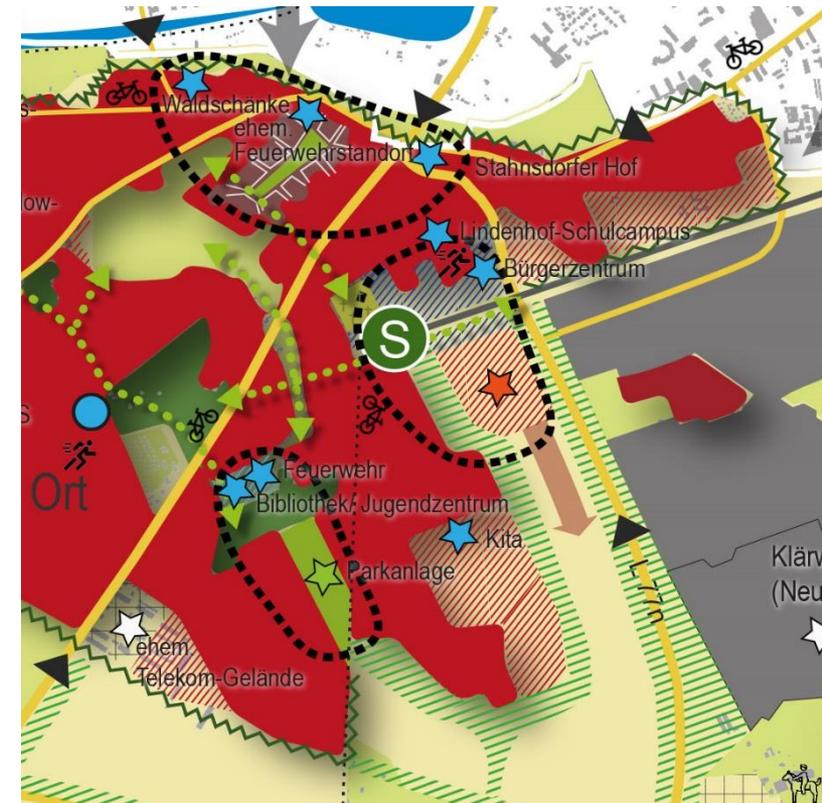


6. Handlungsschwerpunkte und Zentrale Vorhaben

4. RÄUMLICHE HANDLUNGSSCHWERPUNKTE

Im Ergebnis der Bestands- und Potenzialanalyse sowie des bisherigen Beteiligungsprozesses haben sich drei **räumliche Handlungsschwerpunkte** der künftigen Gemeindeentwicklung herauskristallisiert, die sich bereits in konkreten bzw. angestrebten Maßnahmen und Projekten widerspiegeln. Zu den räumlichen Handlungsschwerpunkten gehören:

- **der künftige S-Bahnhof und sein unmittelbares sowie weiteres Umfeld**
- **der historische Ortskern Stahnsdorf**
- **der Bereich zwischen der Annastraße und der Sputendorfer Straße**



Die Entwicklungsvoraussetzungen und -begabungen der drei räumlichen Schwerpunkte sind in Hinblick auf Lage, stadträumliche Einbindung, Flächenpotenziale / Flächenzugriff, Nutzungsstrukturen oder städtebaulich-räumliche Qualitäten jeweils unterschiedlich. Dementsprechend werden für die drei Bereiche differenzierte Entwicklungsansätze und -ziele verfolgt (siehe Zentrale Vorhaben).

5. 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 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.

Der jeweilige Umsetzungshorizont (kurz-, mittel- bis langfristig) der vorgeschlagenen Projekte und Maßnahmen ist noch abzustimmen.

Hinweis: Im Rahmen des INSEK werden unter Zuordnung zu den entsprechenden sektoralen Handlungsfeldern noch weitere Projekte und Maßnahmen benannt, wie z.B. die Entwicklung des ehemaligen Telekom-Geländes. Allerdings haben die Zentralen Vorhaben hohe strategische Entwicklungspriorität und werden im Folgenden näher erläutert.

Handlungsstrategie

Stahnsdorf - Attraktive Gemeinde zum Leben und Arbeiten mit viel Grün, Entwicklungspotenzialen und eigenständigem Charakter



Leitsatz <i>Vorschläge</i>						
Schwerpunkthemen und damit verbundene Zielsetzungen <i>Leitbild 2030 (2017)</i>						
Querschnittsaufgaben	sozialer Zusammenhalt, Klimaschutz und Klimaanpassung; Beteiligung und Teilhabe; Baukultur und Identität; Wirtschaftsförderung, Fachkräftesicherung und Digitalisierung; Integration, Gleichstellung und Antidiskriminierung; Barrierefreiheit; interkommunale Zusammenarbeit					
Zentrale Vorhaben	Zentrum um den künftigen S-Bahnhof	Aufwertung und Stärkung historischer Ortskern Stahnsdorf	S-Bahnhof - Entwicklung nachhaltiger Mobilitäts-Hub	zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung an der L77n	qualitätsvoller Ausbau der sozialen Infrastruktur	Sicherung und Qualifizierung freiräumlicher Infrastruktur
Projekte (Maßnahmenbündel)	Städtebauliches Entwicklungskonzept	Aktivierung Liegenschaft Stahnsdorfer Hof	Herstellung S-Bahnanbindung (DB, Bund / Land)	Entwicklungskonzept zur Standortprofilierung	Neubau Feuerwehr	Herstellung Parkanlagen südl. Sonnenblumenweg
Schlüsselprojekte <i>Vorschlag zur Abstimmung</i>	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	Nachnutzung ehem. Waldschänke	Städtebaulich-verkehrliche Untersuchung / Bedarfsermittlung (ÖPNV, P+R, B+R)	weitere Gewerbeflächenentwicklung gen Süden	Neubau Jugendfreizeitzentrum + Bibliothek, Gestaltung von Sport-, Freizeit- und Grünfläche	Stärkung innerörtlicher Grünwegeverbindungen
	Neubau kommunaler Infrastruktur (Lindenhof-Schulcampus, Bürgerbegegnungsstätte)	Umnutzung ehem. Feuerwehrstandort	Bauleitplanverfahren	Nachhaltige Entwicklung Regenwasser- und Energieprojekt	Dirtstrecke mit Jugendtreff	Entwicklung Rieselfelder (Herstellung Info-Points, Neubau Aussichtsturm, usw.)
	Konzept zur Gestaltung und Aufbau des Landschaftsraums	Sanierung und Aufwertung öffentlicher Räume	Herstellung Verkehrs- bzw. Erschließungsanlagen	Ausbau Radwegeinfrastruktur	Anpassung Verwaltungsstandort Annastraße	Verbesserung / Anlage Rad-, Wander- und Reitwege
	Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch die Gemeinde	Erneuerung / Verbesserung Info-Leitsystem	Herstellung Bushaltestellen, P+R sowie B+R-Angebote (ggf. Parkhaus)	Neubau Klärwerk (Berliner Wasserbetriebe)		
	transparenter Beteiligungs- und Aneignungsprozess		Herstellung attraktiver öffentlicher Plätze (Realisierungswettbewerb)	Integration neuer Nutzungsangebote (Festplatz ...)		
Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung	Siedlungsstruktur und Wohnwirtschaft und Einzelhandel soziale Infrastruktur Freiraum und Landschaft	Siedlungsstruktur und Wohnwirtschaft und Einzelhandel Freizeit, Kultur, Erholung Freiraum und Landschaft	Verkehr und Mobilität Umwelt und Klima Siedlungsstruktur	Wirtschaft und Einzelhandel Verkehr und Mobilität Umwelt und Klima Siedlungsstruktur	Wirtschaft und Einzelhandel Verkehr und Mobilität Umwelt und Klima Siedlungsstruktur	Freiraum und Landschaft Freizeit, Kultur und Erholung Umwelt und Klima



Zentrum um den künftigen S-Bahnhof

Anlass

Mit der Verlängerung der S-Bahn von Teltow nach Stahnsdorf (Sputendorfer Straße) verbindet sich sowohl die Chance und als auch die Notwendigkeit, das Umfeld des künftigen potenziellen S-Bahnhofs 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 Nutzungsangeboten zu schaffen und gleichzeitig bestehende Wohnraumnachfrage (v.a. für Senioren, Haushaltsgründer oder Auszubildende) zu decken.

Bestandssituation

- Ackerflächen südlich der Bahntrasse an der L77n als zentral gelegene Potenzialflächen für eine städtebauliche Entwicklung zwischen der Blumensiedlung im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten
- Entwicklung Lindenhof-Schulcampus nördlich der Bahntrasse bereits in Umsetzung und erster wichtiger Baustein für eine zukünftige Zentrenentwicklung

Zentrum um den
künftigen S-Bahnhof



Trog der geplanten S-Bahntrasse



Blick auf Ackerfläche zwischen Gewerbe- und Wohngebiet nördlich des Enzianwegs

**Zentrum um den
künftigen S-Bahnhof**



Mühlenstraße – verkehrliche Anbindung des zukünftigen Lindenhof-Schulcampus mit Sanierungsbedarf



Baustelle des zukünftigen Grundschulstandortes mit 2-Feld-Turnhalle (Dez 2020)

Zentrum um den künftigen S-Bahnhof

Übergeordnete Zielsetzungen für das zentrale Vorhaben

- städtebauliche und funktionale Entwicklung des künftigen S-Bahnhofsumfeldes unter Sicherung einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung, bedarfsorientierte Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur unter Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten
- Integration vielfältiger Nutzungsangebote (Versorgung, Kultur, Freizeit, Soziales, Nahversorgung) im Sinne eines attraktiven, gut erreichbaren, identitätsstiftenden neuen Ortszentrums unter Berücksichtigung der Verknüpfung und Wechselbeziehungen zum historischen Ortskern von Stahnsdorf
- Schaffung zielgruppenorientierter Wohnraumangebote, teilräumlich auch verdichteter Wohnformen im direkten Bahnhofsumfeld (z.B. Mietwohnungen, bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen)

Zentrum um den künftigen S-Bahnhof

Maßnahmen

- vorbereitende Maßnahmen zur Entwicklung des künftigen Bahnhofsumfeldes, insbesondere der südlichen Potenzialflächen bis zum Enzianweg
 - Erarbeitung **städtebauliches Entwicklungskonzept** (Mengengerüste, räumliche und nutzungsstrukturelle Ausprägung, Sondierung zielgruppenspezifischer Wohnungsbedarfe)
 - Neubau kommunaler **Infrastrukturstandorte** (Lindenhof-Schulcampus, Bürgerzentrum)
 - Aufwertung Straßenräume – Sanierung Mühlenstraße
 - Erstellung **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches
 - Erstellung eines Konzeptes zur Gestaltung des **Landschaftsraums** (u.a. im Zusammenhang mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
 - Umsetzung und **Steuerung der Entwicklung** durch die Gemeinde
 - Prüfung geeigneter Instrumente zur Durchsetzung der kommunalen Ziele (Stichworte: Grundstückserwerb, Einsatz eines kommunalen Entwicklungsträgers, Bauleitplanung, Baulandentwicklung / Städtebauliche Verträge)
 - Umsetzung transparenter **Beteiligungs- und Aneignungsprozesse**

S-Bahnhof -Entwicklung nachhaltiger Mobilitäts-Hub

Übergeordnete Zielsetzungen für das zentrale Vorhaben

- Anbindung der Gemeinde Stahnsdorf an die **S-Bahn** (Herstellung eines S-Bahnhofs) als Impulsgeber und Chance für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Gemeindeentwicklung
- Förderung **nachhaltiger Mobilität** durch attraktive Infrastruktur für die Verkehrsträger des Umweltverbundes (SPNV, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr), Berücksichtigung neuer und innovativer Mobilitätstrends
- Entwicklung beiderseits des künftigen S-Bahnhofs und Schaffung / Sicherung **stadträumlicher Verknüpfungen**

S-Bahnhof -Entwicklung nachhaltiger Mobilitäts-Hub

Maßnahmen

S-Bahnverlängerung / Herstellung S-Bahnhof

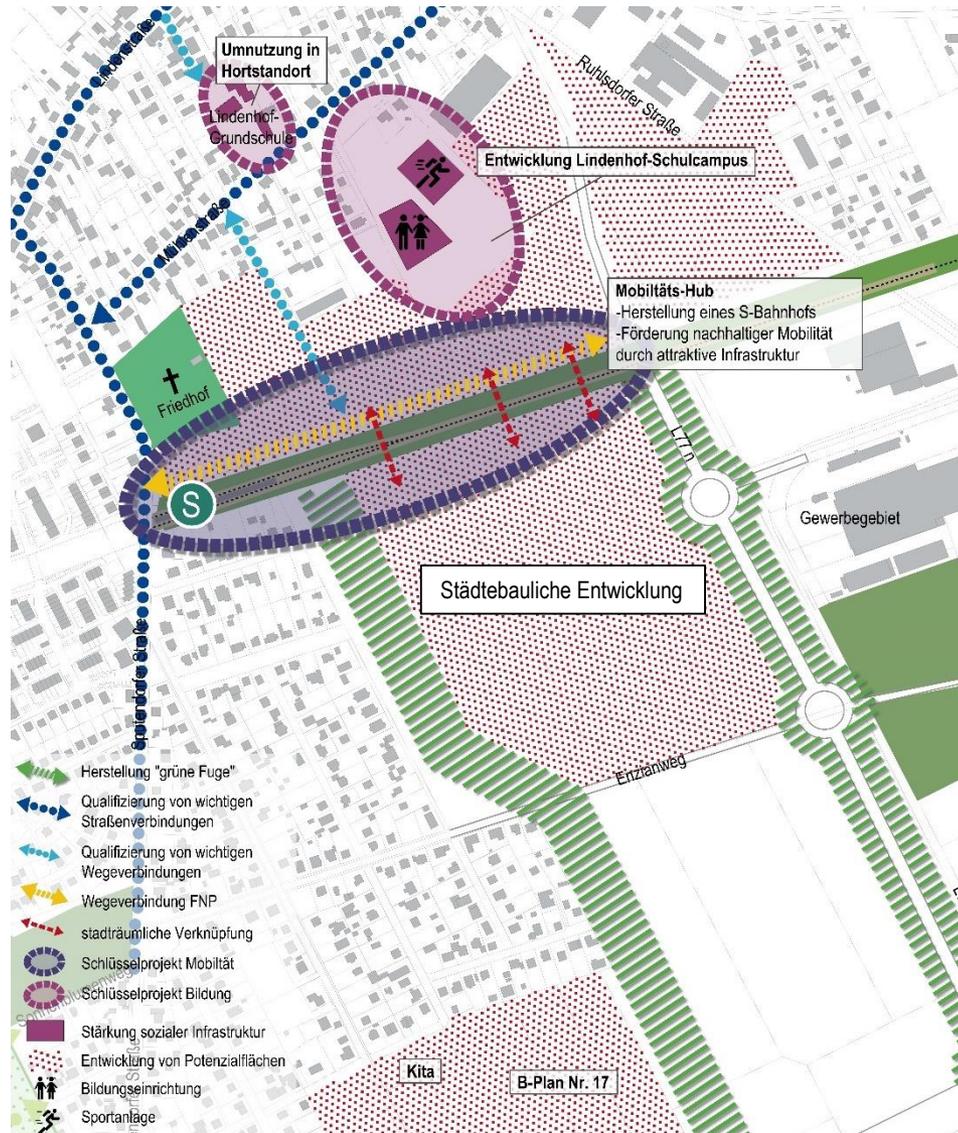
als vorbereitende Maßnahmen zur Entwicklung des künftigen
Bahnhofsumfeldes

- städtebaulich-verkehrliche Untersuchung / Konzepterarbeitung
- Bedarfsuntersuchung v.a. in Hinblick auf ÖPNV-Angebot, P+R, B+R, K+R
- Bauleitplanverfahren

Langfristige Maßnahmen

- Herstellung Verkehrsanlagen / Erschließungsstraßen
- Herstellung Bus- und Betriebshaltestellen
- Herstellung von P+R- und B+R-Angeboten (ggf. Neubau Parkhäuser)
- Herstellung öffentlicher Plätze als Eingangsbereich in die Gemeinde

Räumlicher Handlungsschwerpunkt – Bahnhofsumfeld künftiger S-Bahn



Aufwertung und Stärkung historischer Ortskern Stahnsdorf

Anlass und Bestand

- historischer Ortskern mit Anger/ Dorfplatz, Dorfkirche, umliegenden Höfen mit besonderer, identitätsstiftender baulicher und (frei)räumlicher Qualität, attraktive Grünwegeverbindung in die Upstallwiesen, z.T. ortsbildprägender Altbaumbestand (Baumalleen)
- gemischte Nutzungsstrukturen (Einzelhandel, Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, Kultur, kleinteiliges Gewerbe/ Handwerksbetriebe, Wohnen)

Problemlagen:

- fehlende repräsentative 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
- fehlende bzw. mangelhafte/ nicht barrierefreie Nebenanlagen (Wilhelm-Külz-Straße ab Ecke Potsdamer Allee/ Bäkedamm bis Dorfplatz; Kirchstraße) → schlechte Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr
- nicht barrierefrei gestaltete Bushaltestellen, Zustands- und Gestaltungsmängel der Haltestellen / Haltestellenbereiche
- Ausstattungs- und Gestaltungsdefizite vorhandener und ortsbildprägender Grün- und Freiflächen (v.a. Dorfplatz, Friedrich-Weißler-Platz)

**Aufwertung und Stärkung
historischer Ortskern
Stahnsdorf**



leerstehende ehem. Waldschänke



Brachfläche zwischen Busbahnhof „Waldschänke“
und Stahnsdorfer Damm



Dorfanger Stahnsdorf mit Spielplatz



Friedrich-Weißler-Platz mit Denkmal

**Aufwertung und Stärkung
historischer Ortskern
Stahnsdorf**



fehlende bzw. nicht barrierefreie Gehwege Wilhelm-Külz-Straße und Lindenstraße



fehlende Barrierefreiheit Bushaltestelle Friedrich-Weißler-Platz



Ortseingang Stahnsdorf mit weiterem Aufwertungsbedarf

**Aufwertung und Stärkung
historischer Ortskern
Stahnsdorf**

Übergeordnete Zielsetzungen für das zentrale Vorhaben

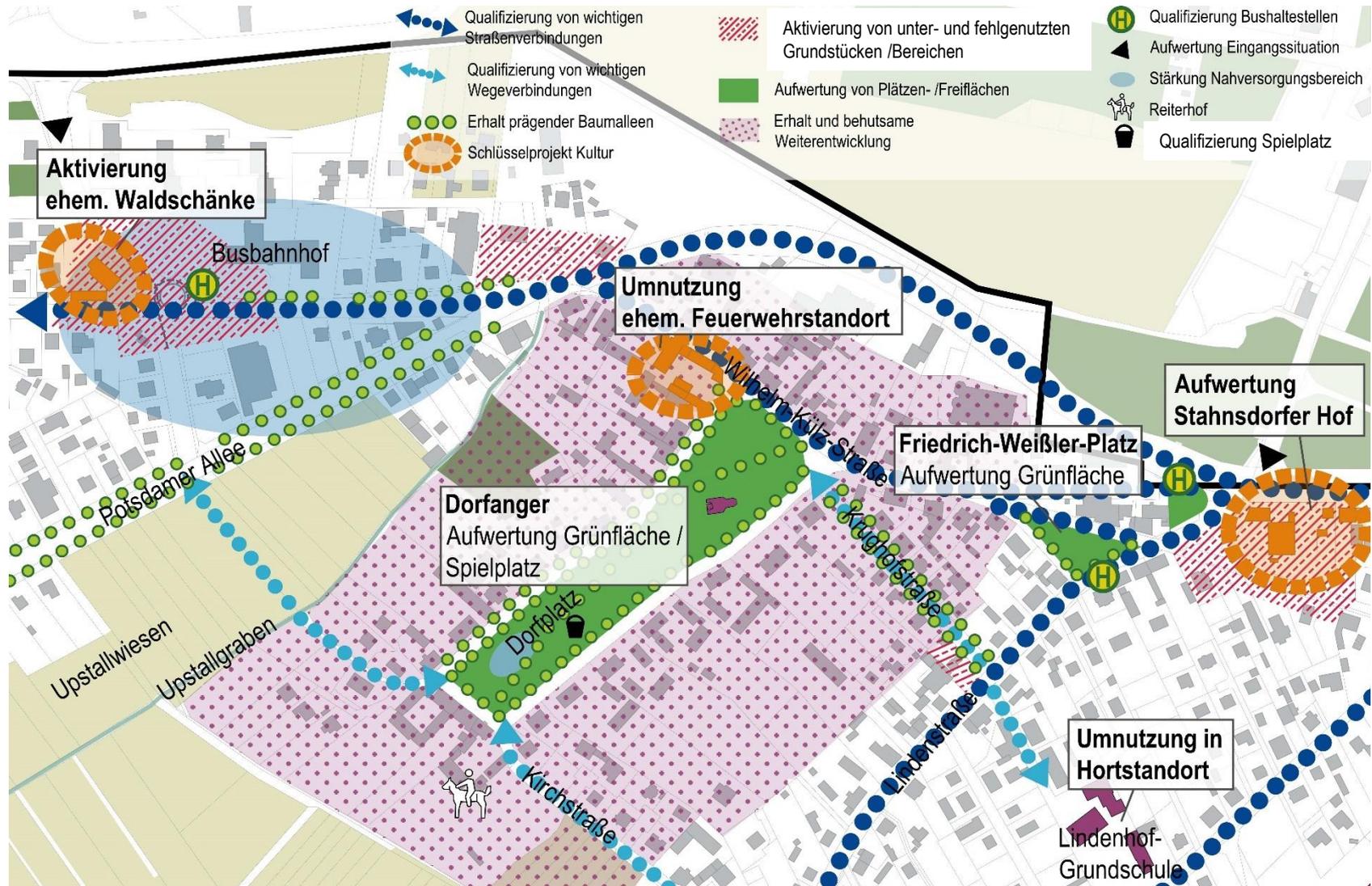
- Stärkung des **historischen Ortskerns** von Stahnsdorf als gewachsener und identitätsstiftender Siedlungsraum
- Aufwertung der **Eingangssituation** Bäkedamm / Ruhlsdorfer Straße / Wilhelm-Külz-Straße
- Erhalt und Stärkung der vorhandenen gewerblichen, gastronomischen, freizeitbezogenen, sozialen und kulturellen **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
- Herstellung und Sicherung attraktiver stadträumlicher, verkehrlicher, funktionaler und freiräumlicher **Verknüpfungen zum künftigen S-Bahnhof** und seinem Umfeld

**Aufwertung und Stärkung
historischer Ortskern
Stahnsdorf**

Maßnahmen (Vorschläge)

- Aktivierung / Nachnutzung der stadtraumwirksamen Liegenschaft Stahnsdorfer Hof im Eingangsbereich zum Ortskern, Bebauungsplanverfahren
- Nachnutzung / Wiederbelebung der ehemaligen Waldschänke, Wannseestraße 21, als identitätsstiftendes Bauwerk in zentraler Ortslage
- Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrstandortes Dorfplatz 2, Machbarkeitsstudie
- Sanierung / Aufwertung Straßenraum / Freiflächen (z.B. Wilhelm-Külz-Straße zwischen Stahnsdorfer Hof und Friedrich-Weißler-Platz)
- Erneuerung / Verbesserung des Info-Leitsystems an den Ortseingängen mit hohem Wiedererkennungswert
- Aufwertung des strukturprägenden Angers als identitätsstiftende Freifläche

Räumlicher Handlungsschwerpunkt – Ortskern Stahnsdorf und Umfeld



Zukunftsorientierte Gewerbeflächen- entwicklung an der L77n

Übergeordnete Zielsetzungen für das zentrale Vorhaben

- Weiterentwicklung bzw. Erweiterung der sehr gut angebundenen Gewerbeflächen entlang der L77n zur Stärkung des Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandortes
- 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)
- flächendeckender Glasfaserausbau

Zukunftsorientierte Gewerbeflächen- entwicklung an der L77n

Maßnahmen

- Entwicklungskonzept zur weiteren Profilierung des Standortes
- Regenwasser- und Energieprojekt (nachhaltiges Regenwassermanagement für den Gesamtstandort, Begrünungsmaßnahmen, Einsatz erneuerbarer Energien etc.)
- weiterer Ausbau Radwegeinfrastruktur
- Erweiterung Gewerbeflächen → Anpassung FNP / Aufstellung Bebauungspläne
- Neubau Klärwerk (*in Umsetzung durch Berliner Wasserbetriebe*)
- Integration kultureller / publikumsintensiver Nutzungen (Herstellung Festplatz, Mehrzweckhalle)

Qualitätvoller Ausbau der sozialen Infrastruktur

Übergeordnete Zielsetzungen für das zentrale Vorhaben

- bedarfsgerechter Ausbau der sozialen bzw. kommunalen Infrastruktur, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, einer weiterhin positiven Einwohnerentwicklung und wichtiger Anforderungen (z.B. Inklusion, Digitalisierung, gesellschaftliche Teilhabe)
- Qualifizierung und Schaffen von zielgruppenorientierten Angeboten (z.B. Kinder und Jugendliche)
- Sicherung einer guten und barrierefreien Erreichbarkeit / Zugänglichkeit
- Verknüpfung von freiräumlichen und sozialen Angeboten, Schaffen von Nutzungssynergien, Vernetzung der Angebote

**Qualitätsvoller Ausbau
der sozialen
Infrastruktur**

Maßnahmen

- Neubau Feuerwehr
- Neubau Jugendfreizeitzentrum / Bibliothek und Gestaltung von Sport-/ Freizeit- und Grünflächen
- Neubau Bürgerbegegnungsstätte
- Flächenbevorratung für künftige kommunale Infrastrukturstandorte
- bedarfsbezogene Anpassung des Verwaltungsstandortes Annastraße

Qualifizierung und Ausbau der freiräumlichen Infrastruktur

Übergeordnete Zielsetzungen für das zentrale Vorhaben

- Sicherung, weitere Qualifizierung und klimaorientierte Weiterentwicklung der Grüninfrastruktur im Siedlungsbereich, Verbesserung der Grünraumvernetzung, Erhalt des Annawaldes als prägende siedlungsinterne Waldfläche
- 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

Qualifizierung und Ausbau der freiräumlichen Infrastruktur

Maßnahmen

- Herstellung einer großzügigen Parkanlage südlich des Sonnenblumenwegs mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Nutzungsangeboten
- Stärkung der innerörtlichen Grünwegeverbindungen
- Entwicklung Rieselfelder:
 - vorbereitende Maßnahmen → Erarbeitung eines Freiraum-, Nutzungs- und Wegekonzeptes
 - Neubau Aussichtsturm
 - Herstellung Info-Points / Info- und Wegeleitsystem
 - Ausbau und Schaffung von Grüninfrastruktur
- Verbesserung und Anlage Rad-, Wander- und Reitwege

Räumlicher Handlungsschwerpunkt – Annastraße



bedarfsbezogene Anpassung
Verwaltungsstandort

- Neubau **Jugendzentrum / Bibliothek** und Gestaltung der Außenanlagen mit Spiel- und Bewegungsangeboten
- Neubau **Feuerwehr**

Herstellung Parkanlage mit Spiel- und Erholungsangeboten für alle Altersgruppen

-  Einbindung in einen umfänglichen Beteiligungsprozess
-  Stärkung Grünverknüpfung
-  Konturierung Siedlungsränder (Landschaftsaufbau)
-  Herstellung / Stärkung Grünwegeverbindungen
-  Schlüsselprojekt Bildung / öffentliche Infrastruktur
-  Entwicklung Parkanlage



Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) für die Gemeinde Stahnsdorf (Zusammenfassung Arbeitsstand 01/2021)

Bearbeitung

GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin
www.gruppeplanwerk.de

Vertiefung Bevölkerung und Wohnen:

Timourou

Wohn- und Stadtraumkonzepte
Karl-Liebknecht-Straße 141
04275 Leipzig
www.timourou.de

Im Auftrag

der **Gemeinde Stahnsdorf**

Annastraße 3
14523 Stahnsdorf
www.stahnsdorf.de