

20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde und Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Niederschrift über die Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Ort:</u>	Rathaus Ludwigsfelde, Sitzungssaal
<u>Datum:</u>	25.09.2025
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr
<u>Ende:</u>	19:30 Uhr
<u>Anwesend:</u>	ca. 5 Bürger*innen
Planungsbüro (PB):	Herr Meß, regioteam (20. FNP-Änderung) Herr Holz, IDAS GmbH (B-Plan Nr. 48)
Stadtverwaltung (SV):	Frau Kirsten Gebel, Fachdienstleitung Stadtentwicklung Herr Kugel, Sachbearbeiter Fachdienst Stadtentwicklung
<u>Thema:</u>	Vorentwurf der Bauleitpläne zur 20. FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde

1. Eröffnung der Veranstaltung und Begrüßung durch Frau Gebel

- Frau Gebel begrüßt die Anwesenden, stellt die Anwesenden der Planungsbüros sowie der Stadtverwaltung vor und skizziert kurz den Ablauf der Informationsveranstaltung.
- Frau Gebel stellt den Ablauf zur Vorstellung der Planentwürfe sowie der beiden Bauleitplanverfahren vor und setzt den Rahmen für eine sachliche und zugleich zielgerichtete Kommunikation fest.
- Herr Kugel erläutert den bisherigen und künftigen Ablauf der beiden Bauleitplanverfahren in den Grundzügen und ordnet die Informationsveranstaltung darin ein. Die Informationsveranstaltung verfolgt den Zweck, die Bürger*innen frühzeitig – noch im Stadium der beiden Vorentwürfe – über den Planungswillen der Stadt und über erste hierzu getroffene Überlegungen zu informieren sowie Vorschläge und sonstige Hinweise von den Bürger*innen, die in die Planung einfließen können, zu erlangen.

2. Vorstellung des Vorentwurfs der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen (Hr. Meß) sowie des Bebauungsplans Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

- Herr Meß vom Büro regioteam erläutert die Planungskonzeption sowie die entsprechenden Planungsgrundsätze und -darstellungen des Vorentwurfs der 20. FNP-Änderung. Nach der Vorstellung des aktuellen Planungsstands der 20. FNP-Änderung

stellt Hr. Holz vom Büro IDAS ebenfalls die Planungskonzeption sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 48 dar. Anschließend erfolgt noch eine Übersicht zum Zwischenstand zu den mit der Planung erforderlichen Fachgutachten.

- Nach der Vorstellung der Planungs- und Gutachtenstände leitet Frau Gebel zur Diskussion weiter und bittet um Handzeichen für Fragen, Hinweise und Anregungen.

3. Diskussion: Hinweise, Fragen und Antworten

Im Rahmen dieses Veranstaltungsblocks wurden einige Fragen gestellt und Hinweise durch die Anwesenden gegeben:

Frage der Öffentlichkeit:

Wie viele Parkplätze werden mit der Planungsumsetzung hergestellt und sind diese kostenfrei nutzbar?

Antwort Stadtverwaltung(SV)/Planungsbüro(PB):

Nach der, der Planung zugrundeliegenden, städtebaulichen Konzeption sind nach aktuellem Stand rd. 300 Stellplätze für den ruhenden, motorisierten, Verkehr sowie rd. 300 weitere Stellplätze für Fahrräder vorgesehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass aufgrund der Überplanung und damit einhergehend dem Wegfall der dem OSZ Teltow-Fläming dienenden Stellplatzanlage vrstl. eine entsprechende Kompensation innerhalb der Parkhausanlage erfolgen wird. Über die genaue Höhe der Kompensation kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine finale Aussage erfolgen. Weiterhin werden die Stellplätze vrstl. einer Bewirtschaftung unterliegen, sodass ein vollumfänglich kostenloses Angebot zum aktuellen Zeitpunkt als wenig realistisch erscheint. Nähere Angaben hierzu sind jedoch aktuell nicht möglich und können auch nicht im Rahmen der aktuellen Planungen beantwortet werden, da hier eine Angebotsplanung vorliegt.

Frage der Öffentlichkeit:

Wo werden entsprechende Informationen zum Bau des Parkhauses kommuniziert bzw. wo sind diese einsehbar?

Antwort SV/ PB:

Vor dem Bau der Maßnahme bedarf es – nach aktuellem Kenntnisstand – eines Maßnahmebeginnbeschlusses, welcher im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung öffentlich zu beschließen sein wird. Erst dann können weitere Planungen zur Baugenehmigung und ggf. erforderlicher Vergaben im Einklang mit der Haushaltssatzung der Stadt Ludwigsfelde erfolgen. Diese Fragestellung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sodass hierzu keine weiteren Angaben über den dahingehenden Zeitablauf gegeben werden können.

Frage der Öffentlichkeit:

Wie ist die Zeitdauer bzw. der zeitliche Rahmen bis zum Abschluss der Planungen und zur Rechtskraft?

Antwort SV/ PB/ PT:

Der aktuelle Zeitplan sieht im 1. Quartal den Beginn der gesetzlich vorgeschriebenen förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB vor. Nach Durchführung dieser und Auswertung der eingehenden Stellungnahmen wird mit einem Satzungsbeschluss Mitte 2026 gerechnet, vorausgesetzt, es bedarf keiner nochmaligen Veröffentlichung und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Frage der Öffentlichkeit:

Gibt es im Rahmen der Ausbauplanung eine stärkere Verknüpfung zwischen den Bahnhaltspunkten Birkengrund und Stadtbahnhof?

Antwort SV/ PB/ PT:

Ziel der Planung ist die intermodale Verknüpfung verschiedenster Verkehrsträger des MIV, ÖPNV und SPNV; auch eine stärkere Verknüpfung der ÖPNV-Haltestellen Birkengrund und Stadtbahnhof ist wünschenswert. Dies ist jedoch nur im Zusammenspiel mit dem Landkreis Teltow-Fläming als Aufgabenträger ÖPNV sowie dem VTF möglich. Diese Fragestellung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sodass weitere Angaben hierzu nicht getroffen werden können.

Frage der Öffentlichkeit:

Was ist, wenn der tatsächliche Stellplatzbedarf nach Umsetzung höher ausfällt als in der Planung angenommen?

Antwort SV/ PB/ PT:

Mit dem Bebauungsplan wird eine Angebotsplanung ermöglicht, in deren Rahmen sich die Umsetzung des Bauvorhabens einzufügen hat. So kann, z.B. durch den Einsatz einer modularen Bauweise, dem jeweiligen, tatsächlichen, Stellplatzbedarf Rechnung getragen werden. Mit der Bebauungsplanung werden maximale Nutzungsmaße festgesetzt, die flexibel ausgeschöpft werden können.

4. Beendigung der Informationsveranstaltung durch Herr Gransee

- Da keine weitere Fragen und/oder Hinweise/Anmerkungen geäußert wurden, bedankte sich Fr. Gebel bei den Anwesenden, beendete die Veranstaltung und verabschiedet die Anwesenden.

Kugel

Fachdienst Stadtentwicklung

Anlage:

- Präsentation vom 25.09.2025

Bebauungsplan Nr. 48 / 20. FNP-Änderung „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Informationsveranstaltung am
25.09.2025



Tagesordnung der Informationsveranstaltung



- I. Aktueller Verfahrensstand und weiterer Ausblick**
- Stadtverwaltung –

- II. Vorstellung der Planungskonzeption der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde**
- Planungsbüro regioteam -

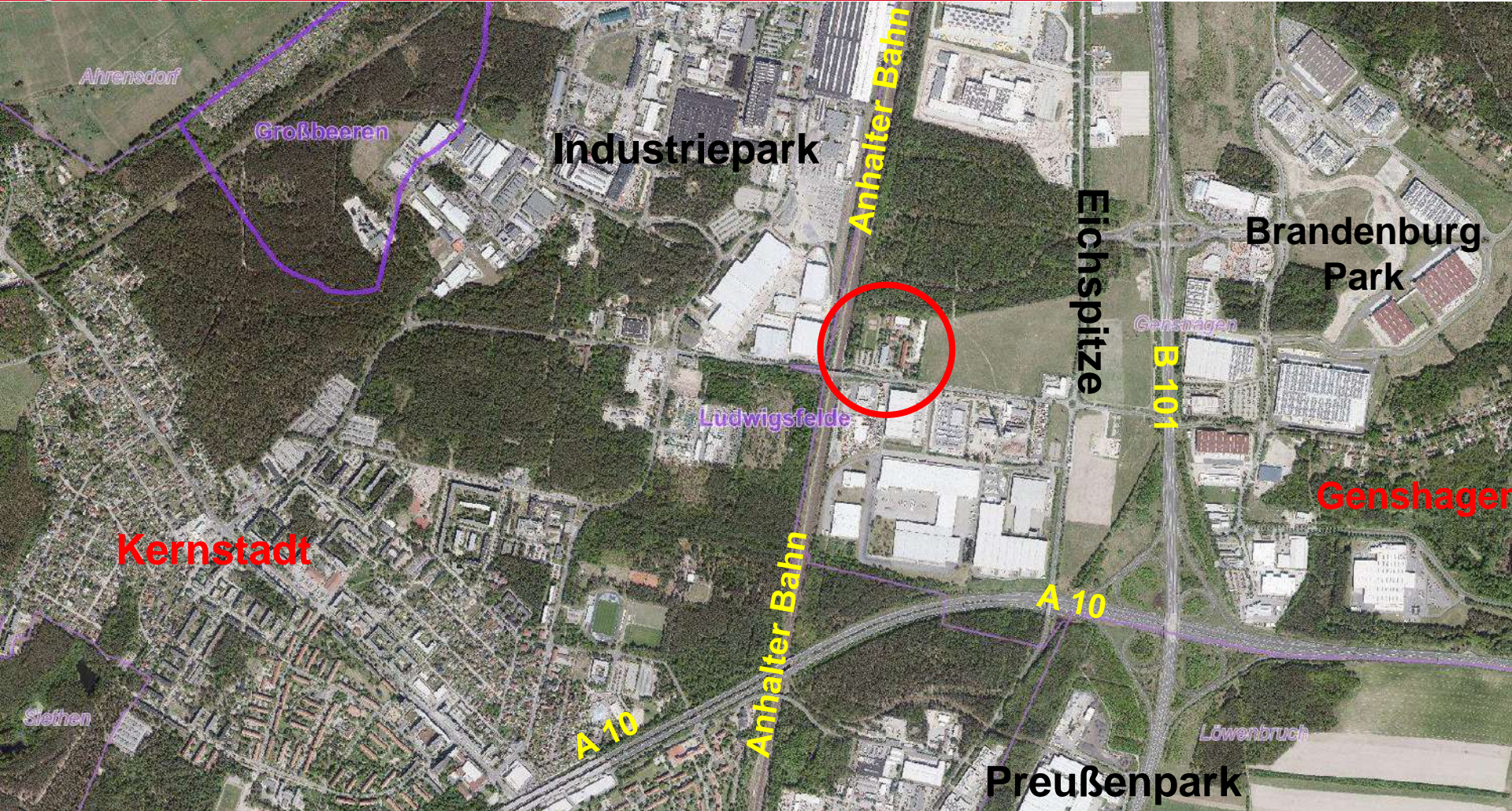
- III. Vorstellung der Planungskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen**
- Planungsbüro IDAS -

- IV. Diskussion**
- Hinweise, Fragen und Anregungen -



I. Aktueller Verfahrensstand und weiterer Ausblick

I. Aktueller Verfahrensstand - Lage im Stadtgebiet -



I. Aktueller Verfahrensstand - Geltungsbereich -



I. Aktueller Verfahrensstand - Ablauf Bauleitplanverfahren -

Aufstellungsbeschluss

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung ...

*... der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher
Belange und Nachbargemeinden*

... der Öffentlichkeit

Auswertung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise

→ Abwägung → Entwurfsbearbeitung

Auslegungsbeschluss

Förmliche Beteiligung ...

*... der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher
Belange und Nachbargemeinden*

... der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)

Abwägungs- und Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss

Genehmigung

(sofern Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar ist)

Ausfertigung

Inkrafttreten nach öffentlicher Bekanntmachung

I. Aktueller Verfahrensstand - Vollzogene Verfahrensschritte -

- 31.08.2021 *Aufstellungsbeschluss zu den Bauleitplänen (Bebauungsplans Nr. 48 / 20. Änderung des Flächennutzungsplans - FNP) der Stadt Ludwigsfelde*
- 11/2021 - 07/2022 *Erarbeitung der Vorentwürfe (flächenhafte Stellplatzanlage) der beiden Bauleitpläne*
- 07/2022 - 09/2022 *Frühzeitige Behörden und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB*
- 10/2022 – 02/2023 *Auswertung der Behörden- und Trägerbeteiligung*
- 03/2023 – 02/2025 *Überarbeitung der Vorentwürfe (Parkhausanlage - Flächenreduzierung) der beiden Bauleitpläne*
- 03/2025 - 06/2023 *nochmalige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB's gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu den geänderten Vorentwürfen der beiden Bauleitpläne*
- **25.09.2025** **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB**

I. Aktueller Verfahrensstand - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sinn einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Information zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der kommunalen Planungskonzeption / -absicht

Zweck einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Möglichkeit, Fragen zur Planung zu stellen
- Möglichkeit, über die Inhalte der Vorentwurfsplanung zu diskutieren und sich dazu verfahrenswirksam zu äußern

I. Aktueller Verfahrensstand - Weiterer Ausblick -

**Weitere Entwurfsbearbeitung auf Grundlage eingegangener
Stellungnahmen**

**Veröffentlichung, Auslegung und Beteiligung gem. § § 3 Abs. 2 und 4
Abs. 2 BauGB**

**Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Bebauungsplan) / Abwägungs-
und Feststellungsbeschluss (Flächennutzungsplan)**

**Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplans durch die
höhere Genehmigungsbehörde (Kreientwicklung Landkreis Teltow-
Fläming)**

**Bekanntmachung zum Inkrafttreten der
Flächennutzungsplanänderung/ des Bebauungsplans als Satzung**



II. Vorstellung der Planungskonzeption der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde - Planungsbüro regioteam -

II. Vorstellung der Planungskonzeption - Anlass und Zweck der Planung -

Anlass der Planung:

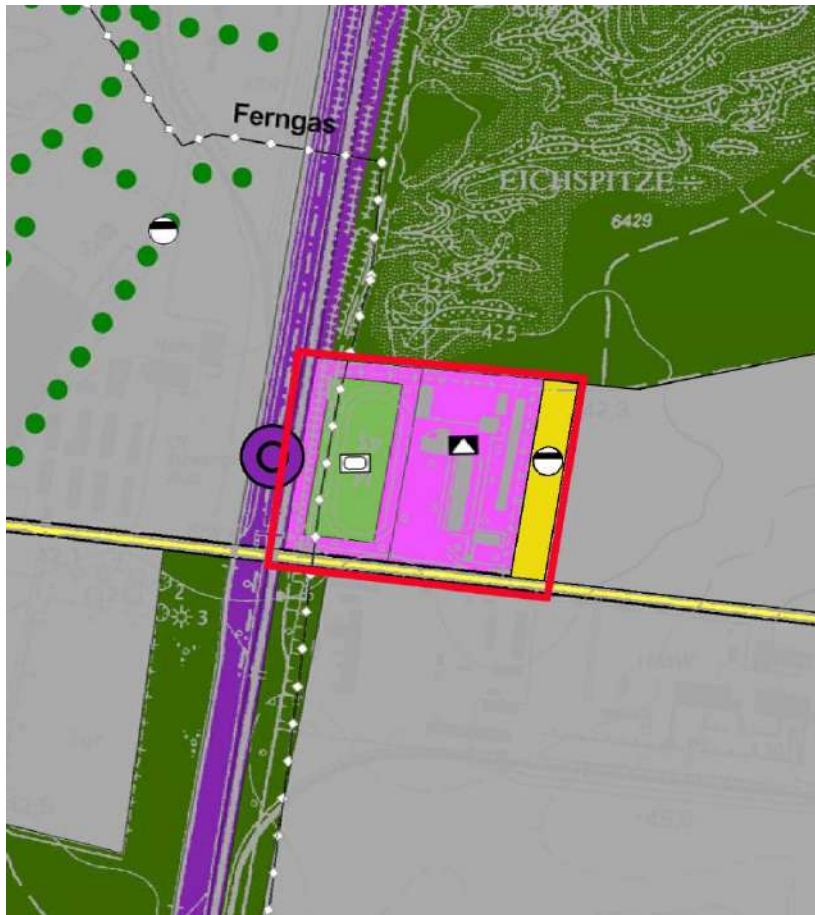
- Entwicklung der SPNV-Station Ludwigsfelde-Birkengrund zu einem nachhaltigen Mobilitätshub, in dem unterschiedliche Verkehrsträger miteinander kombiniert werden sollen
- Überlastung vorhandener Abstellanlagen am Stadtbahnhof Ludwigsfelde (P+R, B+R) reduzieren / Verlagerung des ruhenden Verkehrs

Ziel der Planung: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Städtebauliches Ziel: Neuordnung des Stationsumfeldes; Ausweisung von Verkehrsanlagen (u.a. Bushaltestellen) und einer Sonderbaufläche für die Nutzung eines Parkhauses

II. Vorstellung der Planungskonzeption - Darstellung: Art der Nutzung -

Rechtswirksamer FNP



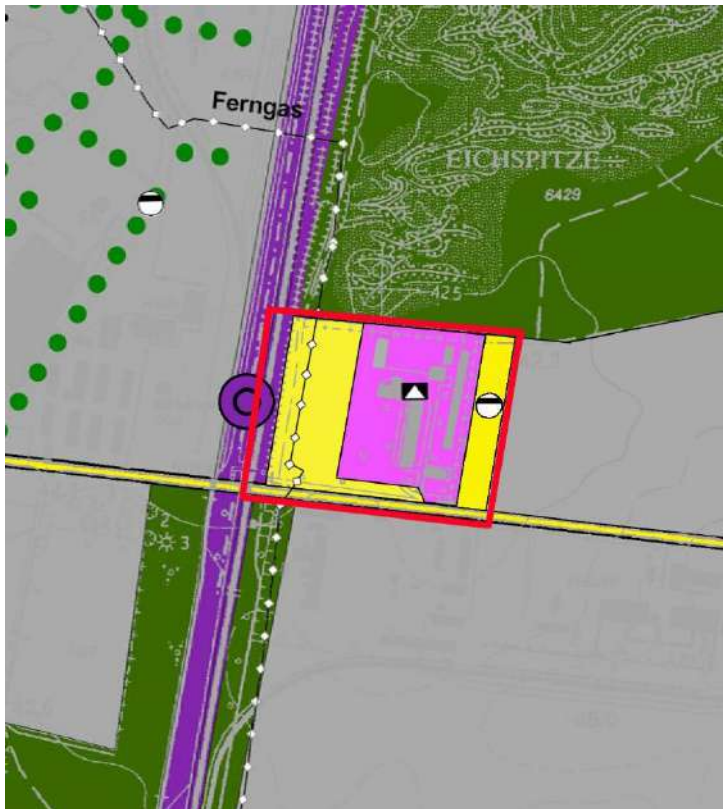
Bisherige Darstellung:

- Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit Zweckbestimmung „Sportplatz“

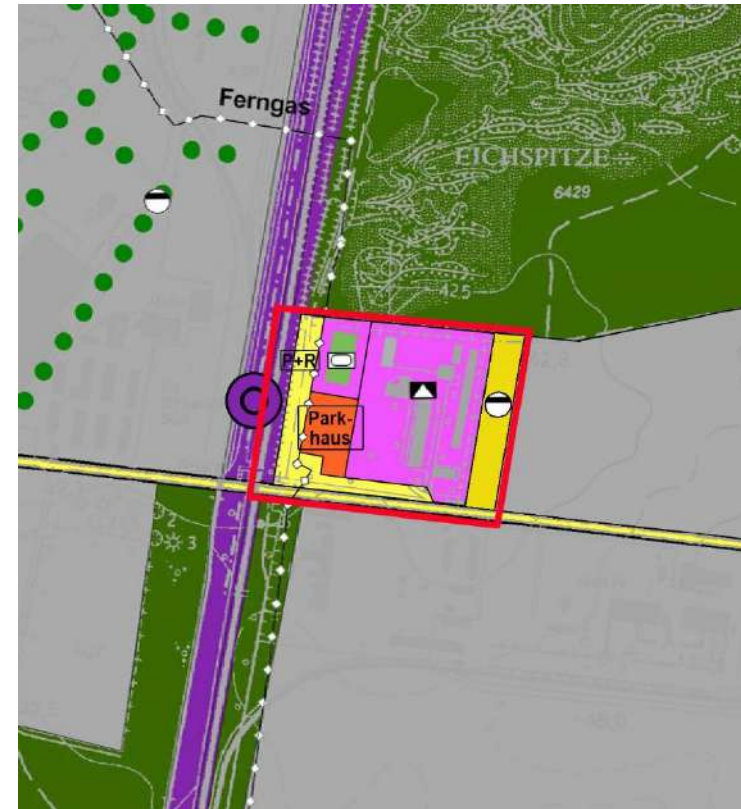
II. Vorstellung der Planungskonzeption - zeichnerische Festsetzungen

Vorentwurf, Stand: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung (08/2022)

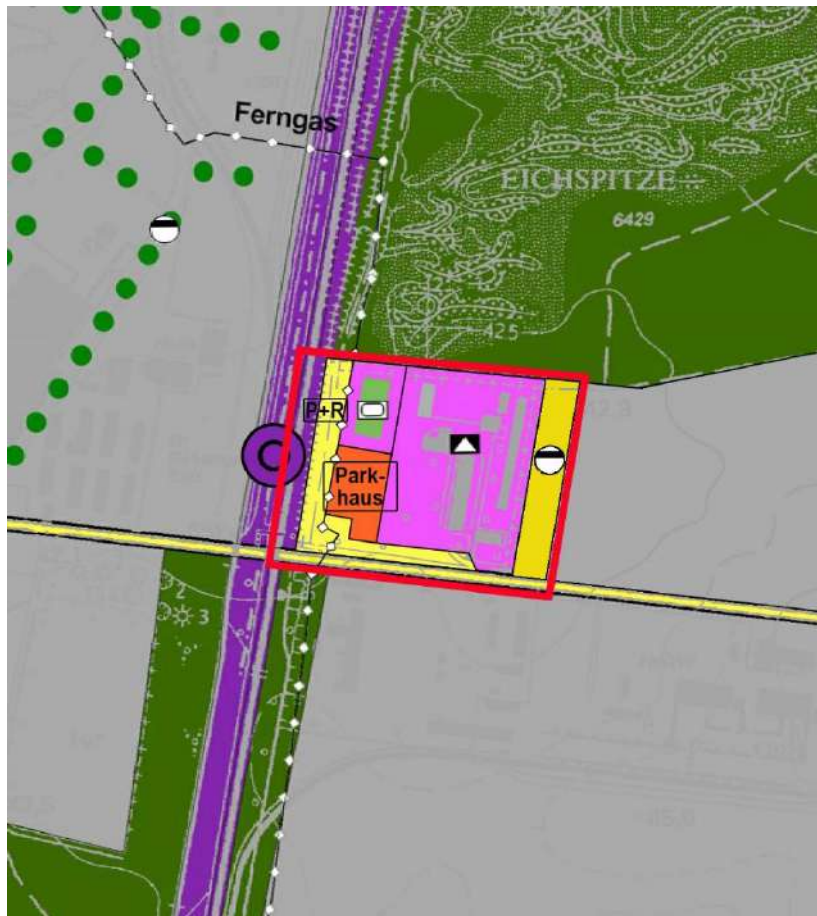


2. Beteiligung (03/2025)




II. Vorstellung der Planungskonzeption - zeichnerische Festsetzungen

Vorentwurf, Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



Künftige Darstellung:

- Verkehrsfläche (P+R)
- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“
- Verkleinerte Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit Zweckbestimmung „Sportplatz“



III. Vorstellung der Planungskonzeption des Bebauungsplans Nr. 48 der Stadt Ludwigsfelde - Planungsbüro IDAS -

III. Vorstellung der Planungskonzeption - Anlass und Zweck der Planung -

Anlass der Planung:

- Entwicklung der SPNV-Station Ludwigsfelde-Birkengrund zu einem nachhaltigen Mobilitätshub, in dem unterschiedliche Verkehrsträger miteinander kombiniert werden sollen
- Überlastung vorhandener Abstellanlagen am Stadtbahnhof Ludwigsfelde (P+R, B+R) reduzieren / Verlagerung des ruhenden Verkehrs

Ziel der Planung: Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und einer Sonderbaufläche „Parkhaus“ zur besseren Nutzung des ÖPNV und SPNV

Städtebauliches Ziel: Neuordnung des Stationsumfeldes; Ausweisung von Verkehrsanlagen (u.a. Bushaltestellen) und einer Sonderbaufläche für die Nutzung eines Parkhauses

III. Vorstellung der Planungskonzeption - Planumgriff -



III. Vorstellung der Planungskonzeption - Festsetzung: Art der Nutzung -

Im Bebauungsplan wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung „Parkhaus“** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Garagen und Stellplätze

Ausnahmsweise können in den Erdgeschossen zugelassen werden:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

III. Vorstellung der Planungskonzeption - Festsetzung: Art der Nutzung -

Neben der Art der baulichen Nutzung werden folgende zeichnerischen Festsetzungen getroffen:

- Straßenverkehrsfläche,
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Haltebereich für Busse & Taxis“ sowie „Fuß & Radweg“,
- Flächen für Bahnanlagen,
- Versorgungsflächen (Regenwasserrückhaltebecken) und
- Grünflächen

III. Vorstellung der Planungskonzeption - Festsetzung: Maß der Nutzung -

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“

- GRZ von 0,8
- Höhe der baulichen Anlage von ca. 20 m für mehrere Parkplatz-Ebenen
- Überschreitung der Höhe der baulichen Anlage von 3 m für technische Anlagen

Weitere Festlegung von Flächen für Nebenanlagen für Überdachung & Fahrradstellplätze

- Höhe der Überdachung im Bereich der Gleisanlagen (Wartebereich) beträgt in etwa 5,5 m

III. Vorstellung der Planungskonzeption - zeichnerische Festsetzungen

Vorentwurf, Stand: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Vorentwurf (20.07.2022)

2. Vorentwurf (31.01.2025)



III. Vorstellung der Planungskonzeption - zeichnerische Festsetzungen

Vorentwurf, Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



III. Vorstellung der Planungskonzeption - textliche Festsetzungen -

Neben den bereits genannten Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung wird folgendes textlich festgesetzt:

Nebenanlagen (Überdachung & Fahrradstellplätze)

- Zulässig: Fahrradboxen, -reparatur, -mietstationen, Getränke- & Verpflegungssysteme

Verkehrsflächen

- Einteilung der Flächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung
- Für die Haltebereiche der Busse & Taxen sind auch Ladestationen zulässig

III. Vorstellung der Planungskonzeption - textliche Festsetzungen -

Anpflanzungen

- Grünfläche „Schutzstreifen Gas“ ist von jeglicher Bebauung und Gehölzpflanzung freizuhalten.
 - *Ausnahme: Zufahrten und Zuwegungen für die Erschließung des Parkhauses ist zulässig.*
- Übernahme der festgesetzten Grünfläche „m“ aus benachbartem B-Plan Nr. 45 „An der Eichspitze“ (Schutz der vorhandenen Eiche) mit entsprechender Pflanzliste.
- Anpflanzung von 12 Bäumen im Abstand von mind. 15 m in der nördlichen Straßenverkehrsfläche

III. Vorstellung der Planungskonzeption - textliche Festsetzungen -

Gestalterische Festlegung

- Pult- und Flachdach mit einer Neigung von max. 20° für die Überdachung der Nebenanlage

Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie

- Nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren auszustatten

III. Vorstellung der Planungskonzeption - Grün- und Umweltplanung -

In Bearbeitung:

- Umweltbericht

Bereits vorliegend:

- Faunistische Kartierungen der Artengruppen: Fledermäuse, Vögel, Reptilien
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Biotopkartierung
- Ersatzflächen für den Eingriff (Wald, Boden und Biotope)

III. Vorstellung der Planungskonzeption - Grün- und Umweltplanung -

Umweltbilanz

- Neuversiegelung von 12.901 m²
- Beanspruchung von 2.885 m² Biotop mittlerer Wertigkeit
- Beanspruchung 22 Einzelbäume und 12 Ersatzbäumen
- Beanspruchung Waldflächen von 7.847 m²
- Verlust von Zauneidechsenhabitaten von 3.000 m²
- Verlust von Habitatpotenzial Fledermäuse
- Verlust von Habitaten höhlenbrütenden Vögeln

III. Vorstellung der Planungskonzeption - Grün- und Umweltplanung -

Umweltbilanz

- Ausgleich und Ersatzmaßnahmen
- Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland mit Heckeneinfassung auf 37.368 m² (Grünlandextensivierung) und 6.061 m² (Hecke)
- Umwandlung von Acker in Trockenrasen auf 2.670 m²
- Erstaufforstung von 7.847 m² und ökologischer Waldumbau von 13.797 m²
- 12 Baumanpflanzungen innerhalb des Bebauungsplanes
- Ersatzhabitat von 3.000 m² für Zauneidechsen (noch in Abstimmung)
- Umhängen vorhandener Fledermauskästen + 2 Fledermaushöhlen auf stadteigenen Flächen in der Nähe B-Plan
- Umhängen vorhandener Nisthöhlen (Vögel) + 7 Nisthöhlen auf stadteigenen Flächen in der Nähe des B-Planes



IV. Diskussion (Fragen, Anregungen, Hinweise)

IV. Diskussion - Hinweise zum Datenschutz -

Name und Anschrift für:

- das Einfließen Ihrer Stellungnahme beim Abwägungsprozess
- die Beschlussfassung über die Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung (in anonymisierter Form)
- Mitteilung des Abwägungsergebnisses

Datenübermittlung während des Genehmigungsverfahrens an den Landkreis Teltow-Fläming

Die eingereichten Formblätter/Stellungnahmen werden mit abgewogen und anschließend in der Verfahrensakte abgelegt

Bereitstellung personenbezogener Daten ist gemäß § 10 des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes (BbgDSG) vom 8. Mai 2018 gesetzlich geregelt



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!