

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 -

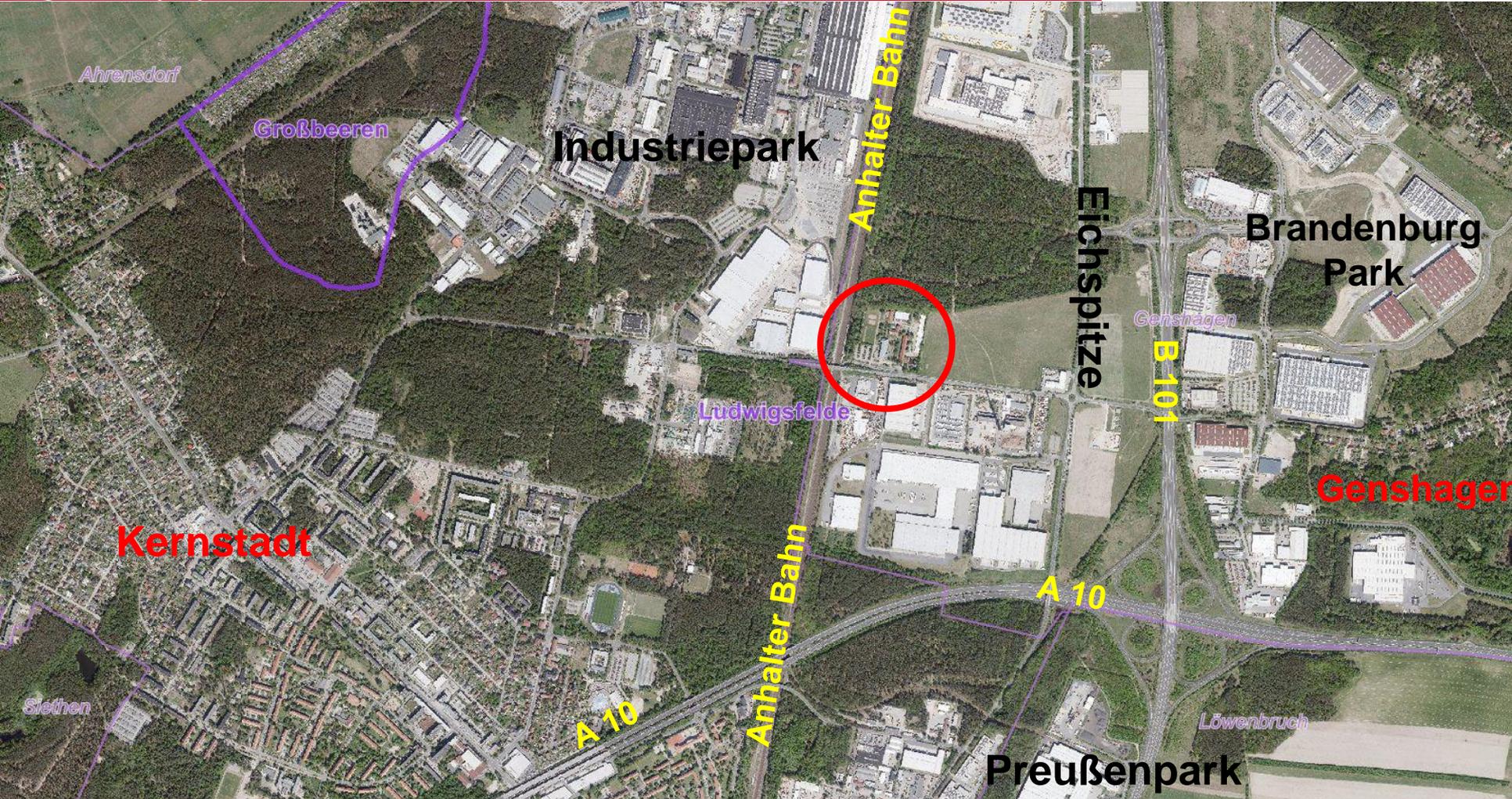
- III. Vorstellung der Planungskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 48 „Stationsumfeld Birkengrund“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen**
- Planungsbüro IDAS -

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



I. Aktueller Verfahrensstand und weiterer Ausblick

I. Aktueller Verfahrensstand - Lage im Stadtgebiet -



I. Aktueller Verfahrensstand - 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:

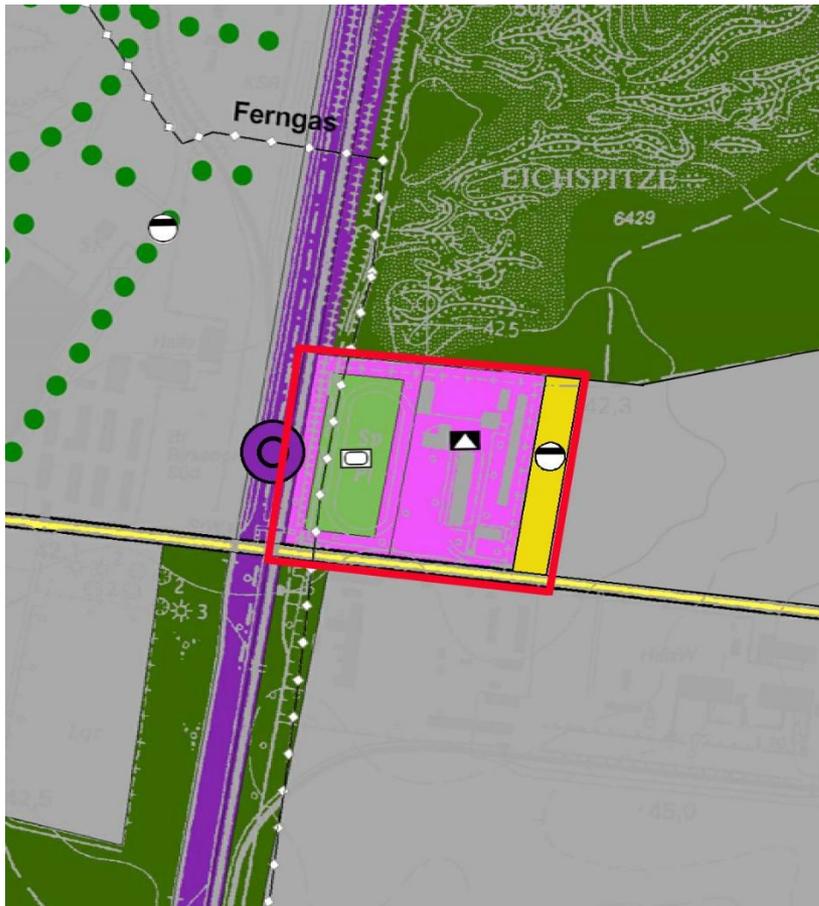
- Entwicklung der SPNV-Station Ludwigsfelde-Birkengrund zu einem nachhaltigen Mobilitätshub, in dem unterschiedliche Verkehrsträger miteinander kombiniert werden sollen
- Überlastung vorhandener Abstellanlagen am Stadtbahnhof Ludwigsfelde (P+R, B+R) reduzieren / Verlagerung des ruhenden Verkehrs

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



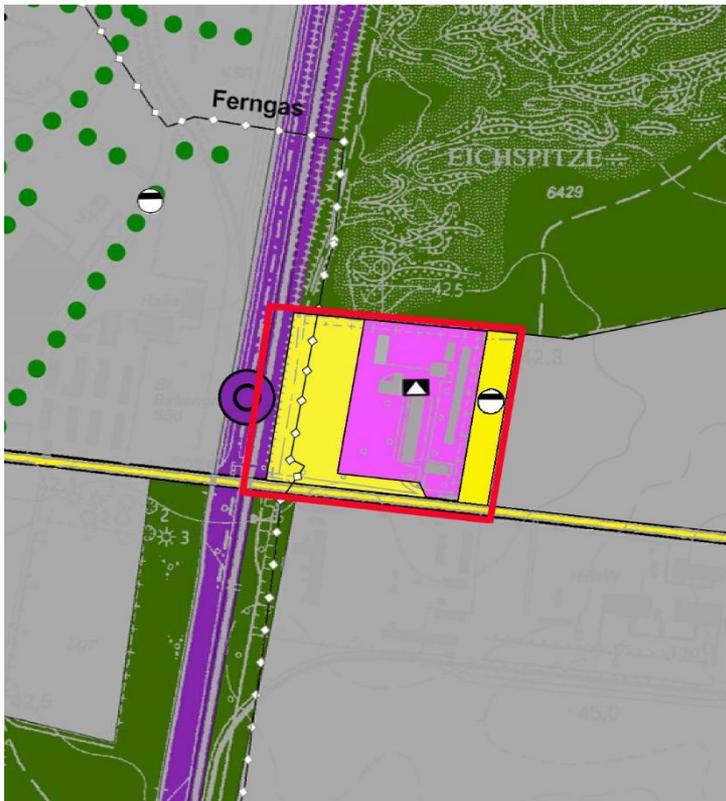
Bisherige Darstellung:

- Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit Zweckbestimmung „Sportplatz“

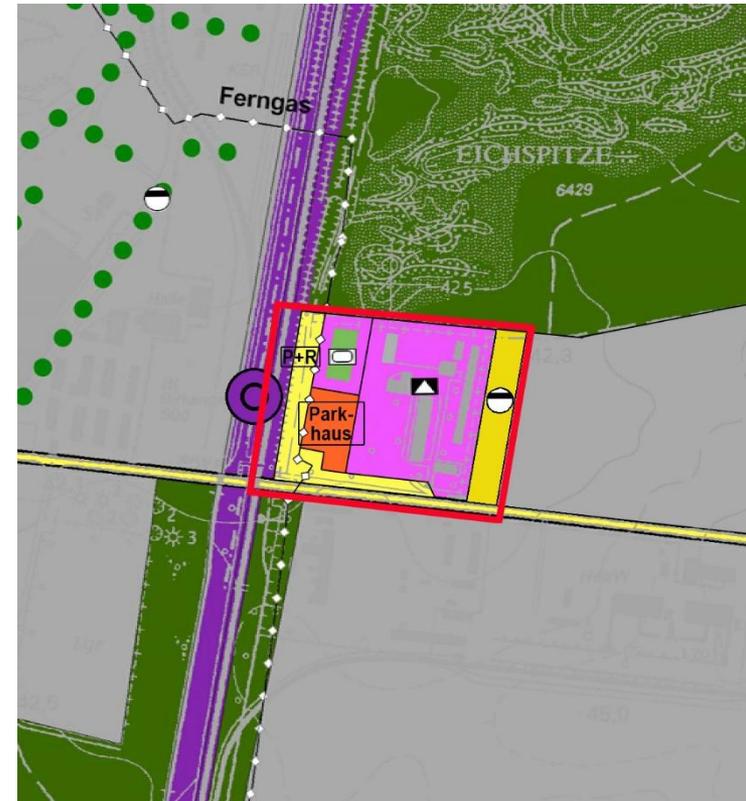
II. Vorstellung der Planungskonzeption - zeichnerische Festsetzungen

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

1. Beteiligung (08/2022)

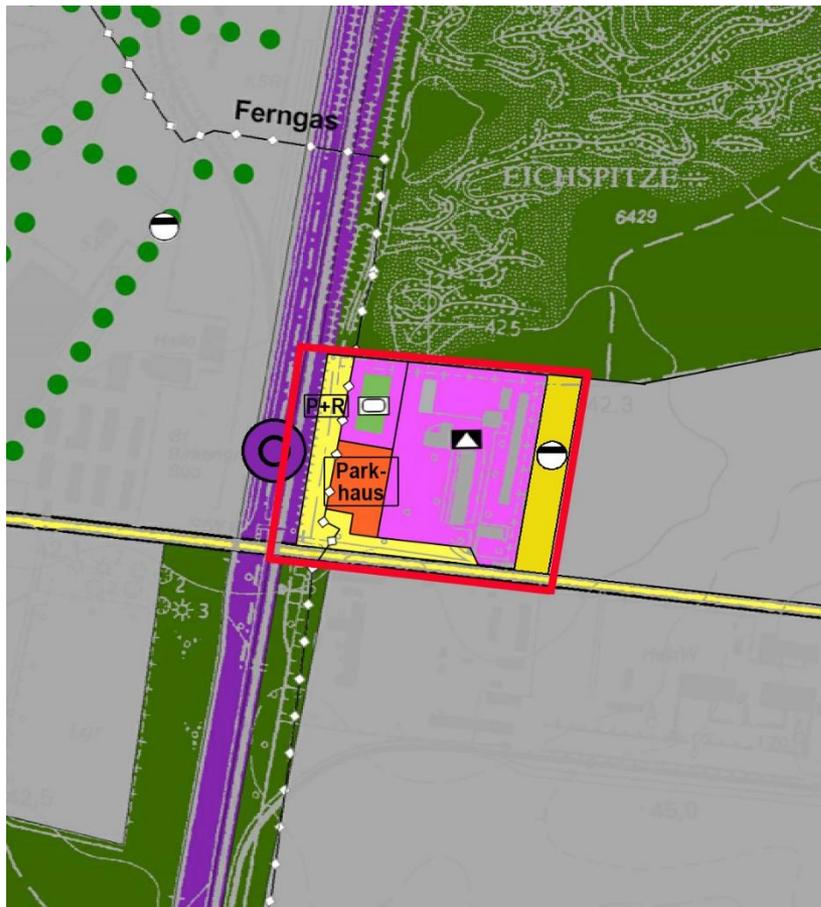


2. Beteiligung (03/2025)



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 - 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

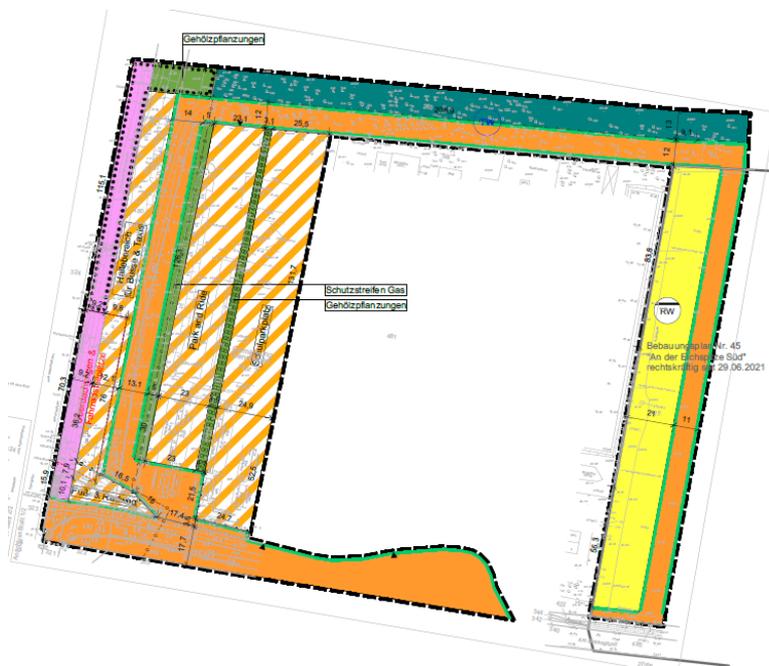
- Höhe der Überdachung im Bereich der Gleisanlagen (Wartebereich) beträgt in etwa 5,5 m

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 - 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!