

AMTSBLATT

für die Stadt Ludwigsfelde

HERAUSGEBER: Stadt Ludwigsfelde, Der Bürgermeister, Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde
Verantwortlich für den Inhalt: Büro der Stadtverordnetenversammlung, C. Schulze / F. Neumann. Das Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde erscheint nach Bedarf und ist kostenlos im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3, Bürgerservice, 14974 Ludwigsfelde zu den Sprechzeiten erhältlich.

36. Jahrgang

02.06.2026

Nr. 21

Seite 1

Inhaltsverzeichnis

Seite

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | Bekanntmachung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Genshagen am 10.06.2026 | 2 |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 61 „Industriegebiet Nord im Industriepark Ludwigsfelde“ der Stadt Ludwigsfelde | 3 – 5 |

Bekanntmachung

öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Genshagen

Sitzungstermin: Mittwoch, 10.06.2026, 19:00 Uhr

Sitzungsort: Gemeindehaus Genshagen, Ludwigsfelder Straße 1, 14974 Ludwigsfelde

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Ortsbeiratssitzung und Beschlussfassung über evtl. Änderungsanträge zur Tagesordnung der öffentlichen Sitzung sowie Mitteilungen des Ortsvorstehers
- 2 Beschlussfassung über evtl. Einwendungen gegen die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Genshagen vom 22.04.2026 (Wiedervorlage) und vom 13.05.2026
- 3 Anträge des Ortsbeirates Genshagen
 - 3.1 Anträge und Informationen zum Ortsteilbudget
 - 3.2 Haushaltsanmeldungen 2027
- 4 Informationen des Ortsvorstehers
- 5 Einwohnerfragestunde

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 61 „Industriegebiet Nord im Industriepark Ludwigsfelde“ der Stadt Ludwigsfelde

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 14.10.2025 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 61 „Industriegebiet Nord im Industriepark Ludwigsfelde“ der Stadt Ludwigsfelde, aufzustellen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 11 ha und beinhaltet in der Flur 2 der Gemarkung Ludwigsfelde die Flurstücke 67/67, 67/85, 72, 131, 172 (tlw.), 173 (tlw.), 222, 223, 224, 478, 506, 539, 540, 545, 546, 547 und 548.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

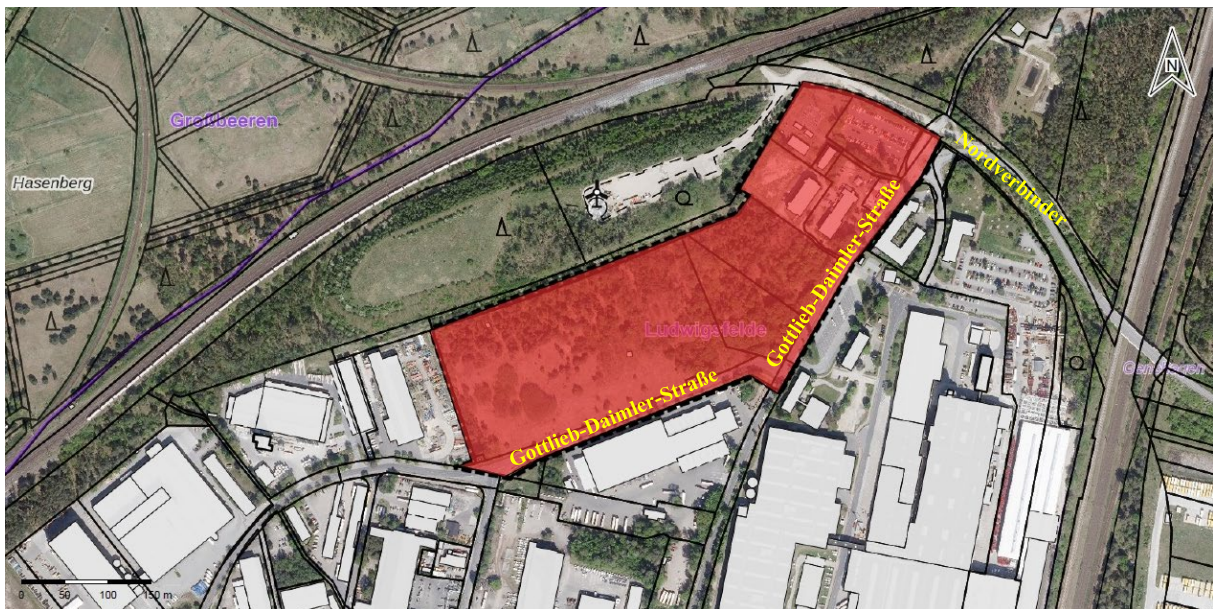


Abbildung 1: Luftbildauszug aus dem Geoportal der Stadt Ludwigsfelde vom 19.06.2025 (ohne Maßstab)

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Industriegebiet Nord im Industriepark Ludwigsfelde“ verfolgt die Stadt Ludwigsfelde das städtebauliche Ziel zur Schaffung von erstmaligem Baurecht für eine Teilfläche des noch unbebauten, aktuell brachliegenden, Bereichs im nördlichen Randbereich des Industriepark Ludwigsfelde.

Aufgrund seiner landesplanerisch vorgegebenen Funktion als Mittelzentrum und Regionaler Wachstumskern im Land Brandenburg übernimmt die Stadt Ludwigsfelde jedoch vielfältige Funktionen zur Versorgung ihres regionalen Umlands. Es fungiert in diesem Sinne u. a. als zentraler Arbeitsmarktstandort, der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

In den vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten haben sich in der Vergangenheit zahlreiche mittelständische Unternehmen und Großbetriebe angesiedelt. Der Industriepark Ludwigsfelde ist dabei das einzige Gebiet, in dem auch die Ansiedlung erheblich störender Gewerbe- und Industriebetriebe allgemein zulässig ist. Bauplanungsrechtlich gesicherte Flächenreserven zur Weiterentwicklung des Standortes sind jedoch weitestgehend erschöpft. Darüber hinaus ist die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt Ludwigsfelde – und hier insbesondere der Industriepark – begrenzt, sowohl in seiner räumlichen Entwicklung als auch durch übergeordnete fachplanerische und fachgesetzliche Beschränkungen (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Landeswaldgesetz Brandenburg, immissionsschutzrechtliche Regelungen, etc.).

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist vorliegend der Fall. Die Stadt Ludwigsfelde beabsichtigt, im Norden des Industrieparks Ludwigsfelde bisher noch unbebaute Flächen, die derzeit noch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen, zu entwickeln und dabei zugleich auch die teilweise bereits baulich (unter-)genutzten Flächen im nordwestlichen Bereich in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Ziel ist die Ausweisung eines Industriegebietes im Sinne des § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) um den Industriestandort Ludwigsfelde weiter zu stärken.

Die beabsichtigten Festsetzungen sollen dem Planungsziel zur weiteren Ansiedlung von (auch erheblich störenden) Gewerbebetrieben dienen. Wesentliches Planungsziel ist somit die Schaffung einer gewerblich-industriellen Baufläche mit einer maximal überbaubaren Baufläche und GRZ von 0,8 zur Flächenreaktivierung und Standortsicherung des Industrieparks Ludwigsfelde.

Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan soll nach den Vorgaben des § 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan (mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen) aufgestellt werden. Teil des Aufstellungsverfahrens ist gem. § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB die Erstellung eines vollständigen Umweltberichts nach der Anlage 1 des BauGB, in welchem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie eine vollständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der arten-, naturschutz- und forstrechtlichen Eingriffe darzulegen sind.

Änderung des Flächennutzungsplans

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) heraus zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde, 1. Änderung, stellt die hier i. R. s. Flächen des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 61 „Industriegebiet Nord im Industriepark Ludwigsfelde“ der Stadt Ludwigsfelde zwar bereits größtenteils als gewerbliche Baufläche dar; eine rd. 2 ha große Fläche wird jedoch noch als Waldfläche dargestellt. Eine Entwicklung aus dem aktuell rechtswirksamen FNP der Stadt Ludwigsfelde, 1. Änderung, wäre demnach ohne ein entsprechendes Änderungsverfahren nicht möglich.

Gem. § 8 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans auch vor der wirksamen Änderung des FNP's vorzunehmen, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.05.2021, Nr. 18, wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Ludwigsfelde veröffentlicht; innerhalb dieses Aufstellungsverfahrens – vorst. Feststellungsbeschluss im 1. HJ 2028 – erfolgt die zeichnerische und planungsrechtliche Übernahme der mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 61 „Industriegebiet Nord im Industriepark Ludwigsfelde“ der Stadt Ludwigsfelde beabsichtigten Festsetzungen in den neu aufgestellten FNP der Stadt Ludwigsfelde.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, bei der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben wird, erfolgt eine gesonderte öffentliche Bekanntmachung.

Ludwigsfelde, 29. Mai 2025

gez. Andreas Igel
Bürgermeister