



Stadt Ludwigsfelde · Postfach 1158 · 14961 Ludwigsfelde

Frau
Linda Kuhr

Fachbereich
Sachgebiet

- Büro der Stadtverordnetenversammlung -

Bearbeiter Frau Schulze

Telefon (03378) 827 201

Telefax (03378) 827 254

Zimmer 2.36

E-Mail Danielle.Bergmann@ludwigsfelde.de
(ohne Signatur und Verschlüsselung)

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
13.03.2026

Unser Zeichen

Datum
07.05.2026

**Petition zur sozial und ökologisch sinnvollen Änderung des Bebauungsplans 46 –
Ahrensdorfer Heide/Gartenstadt im Rousseau Park**

Sehr geehrte Frau Kuhr,

die von Ihnen initiierte Petition ist am 13.03.2026 bei der Stadt Ludwigsfelde eingegangen. Am 17.03.2026 haben Sie die Petition in der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vorgestellt; eine aktualisierte Fassung wurde in diesem Zusammenhang nicht übergeben. Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat in ihrer Sitzung am 05.05.2027 über die Petition beraten.

Die Petition ist auf eine sozial und ökologisch sinnvolle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Ahrensdorfer Heide – Gartenstadt im Rousseaupark“ (BP Nr. 46) insbesondere auf die Umsetzung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung L795/Rousseauallee und mehr öffentliche Gemeinschaftsflächen (wie z. B. Sportanlagen, Grünflächen und Spielplätze) gerichtet.

Die Forderung zur Umsetzung eines Kreisverkehrs haben die Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 17.03.2026 diskutiert (BV-2024/281). Im Ergebnis fassten Sie den Beschluss, den Entwurf des B-Plans 46 zu billigen mit der Prämisse, den Kreisverkehr in die weitere Planung aufzunehmen und folgten so dem entsprechenden Antrag der Fraktion FREIE WÄHLER Ludwigsfelde vom 23.02.2026.

Zur Umsetzung dieses Beschlusses ist vor Veröffentlichung (Auslegung) der Planung die Planzeichnung und Begründung inklusive Umweltbericht, die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung entsprechend zu überarbeiten und ggf. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bestimmen.

Im Zusammenhang mit dem Kreisverkehr fordern Sie die Umsetzung einer angemessenen Beleuchtung des Fußweges in Richtung Ahrensdorf. Diese Maßnahme steht in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der Baurechtschaffung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 und kann daher nicht dem Investor auferlegt werden, sondern wird in den städtischen Haushalt aufzunehmen sein.

Eine weitere Forderung Ihrer Petition betrifft mehr öffentliche sozial und ökologisch sinnvoll gestaltete Gemeinschaftsflächen im B-Plan-Gebiet, wie z. B. Nutzung von Dächern für Sportanlagen, Grünflächen und Spielplätze. Ziel soll die Planung von Flächen für einen gemeinsamen sinngebenden Aufenthalt im Freien für alle Einwohnerinnen und Einwohner sein.

Bei der Überplanung des Bebauungsplangebietes Nr. 46 bestand der Anspruch der Stadt Ludwigsfelde darin, den aus der Planung erwachsenden künftigen Unterhaltungsaufwand für die Stadt in diesem Bereich auf ein Minimum zu begrenzen. Daher wurden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf die Zufahrt zum Parkhaus begrenzt. Auch der überwiegende Anteil an Grünflächen ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Die private Grünfläche soll dabei der Versorgung des Quartiers mit Erholungsräumen und Begegnungsflächen dienen. Durch die naturnahe Gestaltung und intensive Begrünung der Fläche mit Laubbäumen und Sträuchern wird die Aufenthaltsqualität im Quartier gestärkt und gleichzeitig Lebensraum für Brutvögel geschaffen. Diese Flächen stehen den neuen Bewohnern des Bebauungsplangebietes Nr. 46 zur Verfügung. Ob der Flächeneigentümer diese Flächen einzäunt, liegt in seinem Ermessen.

Im Bebauungsplangebiet ist die Errichtung eines 1.000 m² großen Spielplatzes und eines ca. 1.100 m² großen Bolzplatzes vorgesehen. Der Spielplatz befindet sich in der privaten Grünfläche und dient der Versorgung mit Spielflächen für den Bebauungsplan Nr. 46. Der Bolzplatz hingegen liegt in der öffentlichen Grünfläche. Er soll mittels Vereinbarung im noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag auf die Stadt Ludwigsfelde übertragen werden. Der Spielplatz verbleibt im Eigentum des Investors. Ob dieser eingezäunt wird, liegt in seinem Ermessen. Die Kostentragung für die Errichtung des Spielplatzes und des Bolzplatzes durch den Investor wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Darüber hinaus befinden sich in Ludwigsdorf, der Waldsiedlung, dem Rousseaupark Nord und Süd sowie an der Kita „Schwalbennest“ weitere öffentliche Spielplätze und ein weiterer Bolzplatz an der Rousseauallee. Ebenfalls wurden im Rousseaupark Nord und Süd private Spielmöglichkeiten auf den Streuobstwiesen in den einzelnen Quartieren geschaffen. Auch die Grundstücke der Einfamilienhäuser stellen mit ihren Gärten Flächen zum Spielen zur Verfügung.

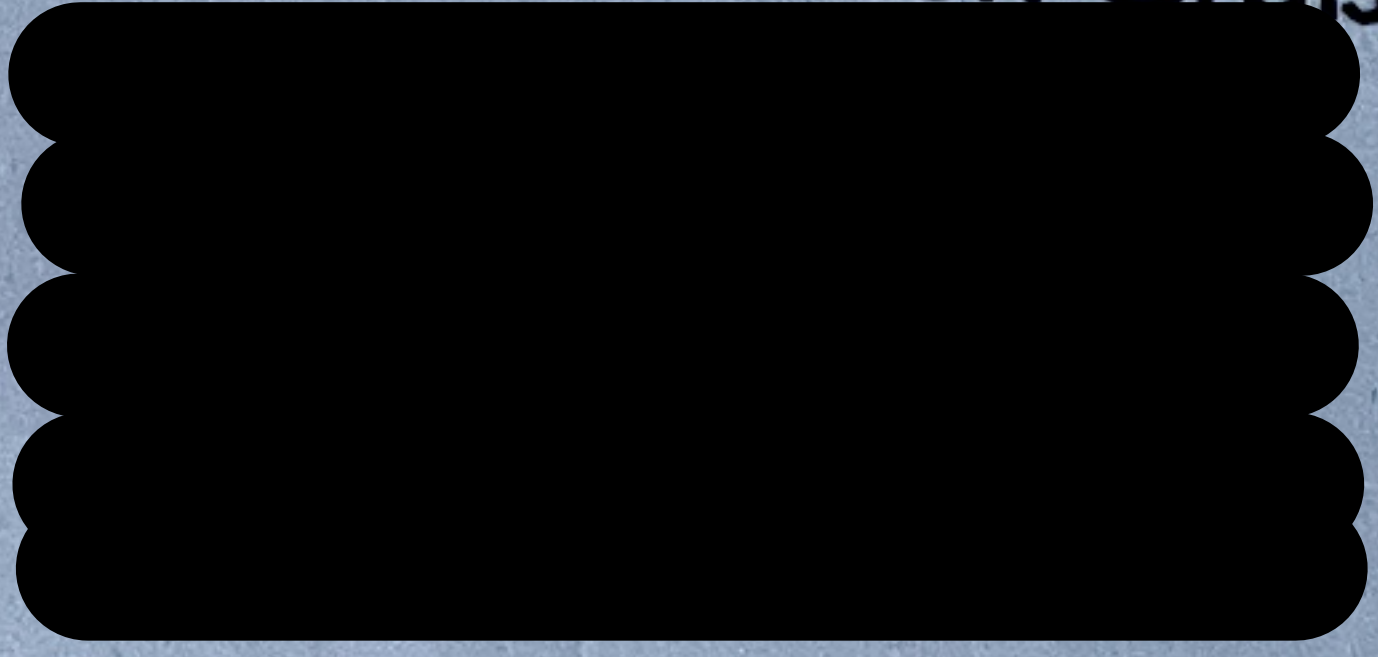
Damit ist aus Sicht der Stadt Ludwigsfelde der Bedarf für Spielmöglichkeiten für das Plangebiet gedeckt. Ein Bedarf zur Schaffung weiterer öffentlicher Spielplätze im Plangebiet des B-Plans Nr. 46 wird daher nicht gesehen.

Die Schaffung von Sportflächen auf dem Dach des Parkhauses muss allein aus Gründen des Schallschutzes für die angrenzenden Wohngebiete kritisch gesehen werden. Anders als Lärm auf Spielplätzen und Schulhöfen bzw. Außensportanlagen im Schulbetrieb, der höchststrichterlich entschieden von den Anwohnenden hingenommen werden muss, besteht für Nachbarn ein Anspruch auf Lärmschutz gegenüber Bolzplätzen und Sportanlagen im Freizeitsport.

Allgemein zugängliche Aufenthaltsflächen bestehen außerhalb des B-Plan-Gebietes. Hier ist der Trimm-Dich-Pfad zu nennen, der vom Heimat- und Verschönerungsverein Ludwigsfelder Kieze e. V. betrieben und finanziell auch vom Investor unterstützt wird. Auf insgesamt 4 Pfaden befinden sich 15 Stationen inklusive einer großen Calisthenics Anlage, einem Kinder-Balance-Parcours sowie weitere Sportgeräte. Er steht zur sportlichen Betätigung für alle Altersgruppen zur Verfügung. Mit dem räumlichen Verlauf der einzelnen Pfade sind alle Wohnquartiere der Ahrensdorfer Heide an den Trimm-Dich-Pfad angebunden, so auch das Plangebiet des B-Plans Nr. 46.

Gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Stadt Ludwigsfelde mit dem Investor für alle mit der Planung im Zusammenhang stehenden Maßnahmen städtebauliche Verträge schließen. Grundsätzlich müssen diese jedoch Folge der jeweiligen konkreten Planung und in ihrem Umfang angemessen sein. Der entsprechende städtebauliche Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu schließen. Die Verhandlungen mit dem Investor zur Beteiligung an den Kosten der Planung und Umsetzung des Kreisverkehrs nach den Maßstäben des § 11 BauGB in angemessener Höhe werden zeitnah aufgenommen.

Mit freundlichen Grüßen



Odette Brosig
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung