



| Einreicher   | Datum      | Drucksache Nr. |
|--|------------|----------------|
| Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales) | 04.08.2025 | 120/2025       |

| Beratungsfolge                     | Sitzung    | Abstimmungsergebnis |      |           |
|------------------------------------|------------|---------------------|------|-----------|
|                                    |            | Ja                  | Nein | Enthaltg. |
| Ortsbeirat Elstal                  | 08.09.2025 |                     |      |           |
| Ausschuss für Bauen und Wirtschaft | 16.09.2025 |                     |      |           |
| Hauptausschuss                     | 18.09.2025 |                     |      |           |

#### Betreff

Bauvoranfrage für das Vorhaben „Änderung, Aufstockung und Nutzungsänderung des ehemaligen Ringlokschuppens in Wustermark“ (Außenbereich)  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

#### Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen dem Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben „Änderung, Aufstockung und Nutzungsänderung des ehemaligen Ringlokschuppens in Wustermark“ in der Straße Zum Ringlokschuppen 1, Gemarkung Elstal (Flur 4, Flurstück 235) zuzustimmen.

**Drucksache:** 120/2025

**Beschlussbegründung:**

Die Gemeindeverwaltung wurde durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland mit Schreiben vom 18.07.2025 aufgefordert, zu dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für das Vorhaben „Änderung, Aufstockung und Nutzungsänderung des ehemaligen Ringlokschuppens in Wustermark“ eine Stellungnahme abzugeben.

Die Änderung, Aufstockung und Nutzungsänderung des ehemaligen Ringlokschuppens ist auf dem Grundstück Zum Ringlokschuppen 1 (Flurstück 235, Flur 4) in der Gemarkung Elstal auf dem zukünftigen Campusgelände des Bahnhofs Elstal geplant.

Die Wustermarker Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2018 beschlossen, für einen Teilbereich des Areals den Bebauungsplan Nr. E 43 „BahnTechnologie Campus - Teilgebiet Ost“ aufzustellen. Am 30.06.2020 wurde durch die Gemeindevertretung die Erarbeitung eines Rahmenplans für die hochbauliche und freiraumplanerische Entwicklung dieses denkmalgeschützten Kernbereichs beschlossen. Um mit dem Geltungsbereich des Rahmenplans einherzugehen, beschloss die Wustermarker Gemeindevertretung am 04.05.2021 die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E 43 „BahnTechnologie Campus - Teilgebiet Ost“. Weitere Verfahrensschritte wurden in diesem Bauleitplanverfahren bislang nicht vollzogen.

Aus diesem Grund liegt das Grundstück gemäß Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Elstal zum jetzigen Zeitpunkt noch im Außenbereich und ist laut Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlage / Regionalhaltepunkt ausgewiesen.

Die Zulässigkeit ist hier nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im Außenbereich – zu prüfen.

Der Antragsteller beschreibt sein Vorhaben wie folgt:

*“Der unter Denkmalschutz stehende Ringlokschuppen soll im Rahmen einer hochwertigen und zukunftsorientierten gewerblichen Nutzung revitalisiert und umgebaut werden.*

*Das Gebäude ist Teil der Gesamtanlage des ehemaligen Rangierbahnhofs Wustermark in Brandenburg und unter der Bauteilnummer 09150778 „Lokomotivschuppen“ in der Denkmalliste eingetragen.*

*Aufgrund seiner historischen Bedeutung und seiner markanten Lage als städtebauliches Entree zum Bahnhof Elstal kommt dem Ringlokschuppen im Rahmen des BTC besondere gestalterische und funktionale Bedeutung zu.*

*Nach dem Rückbau des bestehenden Dachtragwerks soll das Gebäude um zwei aufgesetzte Geschosse ergänzt werden, wobei in den Randbereichen der Halle die ursprüngliche Dachsilhouette wiederhergestellt wird. Zusätzliche Anbauten sind nicht vorgesehen. Die historische Rangierdrehscheibe soll denkmalgerecht in die Neugestaltung integriert und in das Gesamtkonzept eingebunden werden.*

*Im Rahmen der geplanten Umnutzung und Erweiterung des Bestandsgebäudes sieht das bauliche Konzept eine präzise abgestimmte Kombination aus Rückbau, Ergänzung und Wiederherstellung vor. So soll beispielsweise die ursprüngliche Fassadenstruktur im Zuge der Umnutzung weitestgehend erhalten bleiben.*

*Eine konkrete Nutzung ist derzeit noch nicht festgelegt. Das Erdgeschoss der Halle bietet sich für gewerbliche Nutzungen wie Ausstellungs- und Verkaufsfächen an, sowie ergänzende Nutzungen mit Gastronomie und Dienstleistungen. Die oberen Geschosse werden nutzungs offen konzipiert, aber sind insbesondere für eine Büronutzung optimiert. Ziel ist es, auf zukünftige Anforderungen und Entwicklungen flexibel reagieren zu können und ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen.*

*Die gestalterische Ausarbeitung im Detail sowie die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes sind Bestandteil der weiteren Planungsphasen.“*

Eine ausführliche und ergänzende Beschreibung zum Nutzungskonzept und zur Fassadengestaltung kann in Anlage 1 nachgelesen werden.

Rechtlicher Rahmen / rechtliche Einordnung des Vorhabens:

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich nach § 35 Abs. 1 BauGB um ein privilegiertes Vorhaben handelt.

Die beantragte Änderung, Aufstockung und Nutzungsänderung des ehemaligen Ringlokschuppens ist den im § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 BauGB genannten privilegierten Vorhaben nicht zuzuordnen.

Hier könnte es sich jedoch um ein begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB handeln.

Zudem zählen gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.

Der Ringlokschuppen ist, wie oben bereits erwähnt, in der Denkmalliste eingetragen und somit ein erhaltenswertes Gebäude. Die geplante Änderung, Aufstockung und Nutzungsänderung dient unmittelbar dem Erhalt dieses Kulturdenkmals.

Auch stehen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen.

Die Voraussetzungen aus § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB sind dementsprechend erfüllt.

Darüber hinaus wurde im Rahmenplan für den Bahntechnologie Campus Havelland die Reaktivierung des erhaltenswerten historischen Gebäudeensembles explizit festgehalten und aus Sicht der Gemeinde entspricht das geplante Vorhaben diesem Planungsziel.

Im Zuge dieser Planung gab es bereits umfangreiche Abstimmungsrunden mit dem Landesdenkmalamt (BLDAM), in welchem mehrere Entwicklungskonzepte für das Gebäude vorgestellt wurden. Die eingereichte Konzeptvariante wurde von allen Beteiligten als zielführend und realisierbar eingestuft und entsprechend präferiert.

In dem laufendem Verfahren zu dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides wurde bereits die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt. Nach erster Prüfung durch die Behörde könnte das Vorhaben denkmalpflegerisch genehmigungsfähig sein. Im weiteren Verfahren sind jedoch noch einige Unterlagen / Gutachten einzureichen und durch die Behörde zu prüfen. Erst nach Abschluss eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens kann eine endgültige Aussage zur denkmalrechtlichen Zulässigkeit getroffen werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja

Nein

**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz?** keine

**Bestehen alternative Handlungsoptionen?**

**Anlagen:**

Anlage 1 - Ergänzende Erläuterungen zum Nutzungskonzept und Fassadengestaltung (nur digital)

Anlage 2 - Skizze mit schematischem Schnitt (nur digital)

Anlage 3 - Ansicht und Schnitt (nur digital)

Anlage 4 - Nutzungskonzept (Beispiel) (nur digital)

Anlage 5 - Lageplan und Luftbild (nur digital)

.....  
gez. Herr H. Schreiber  
Bürgermeister