



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	07.10.2026	140/2026

Beratungsfolge	Sitzung
Ortsbeirat Elstal	02.11.2026
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	05.11.2026
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	10.11.2026
Gemeindevertretung	24.11.2026

Betreff

Entwicklung BahnTechnologie Campus Havelland
hier: Vorstellung der Entwicklungsziele und des weiteren Vorgehens zur Flächenentwicklung

Sachverhalt:

Der Rangierbahnhof Wustermark ist durch das Rail & Logistik Center Wustermark (RLCW) in den letzten Jahren reaktiviert und zu einem europäischen Schienenknotenpunkt mit 365 Tage- und 24h-Betrieb ausgebaut worden. Auf der 22 ha großen Bahnanlage mit über 70 Gleisen und 31 km Gesamtgleisanlage werden unter anderem aktiv Ladestraßen und eine Waggonwerkstatt (HVLE) betrieben. Weitere Investitionen sind auf den bahngewidmeten Anlagen zukünftig geplant.

Auf dem anliegenden insgesamt etwa 25 Hektar großen und größtenteils brachliegenden Areal im Nahbereich des 1909 gegründeten Wustermarker Rangierbahnhofes soll als weiterer gewerblicher Schwerpunkt der BahnTechnologie Campus (BTC) Havelland entstehen. Der Landkreis Havelland entwickelt an diesem traditionsreichen Standort mit Unterstützung der Havelländischen Eisenbahn AG (HVLE) als auch der Gemeinde Wustermark sowie weiteren Vorhabenträgern ein Cluster für Gewerbebetriebe sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen in bahnaffinen Branchen. Hierbei bietet die enge Verbindung des Clusters mit dem realen Bahnbetrieb besondere Entwicklungschancen.

Nachdem der Startschuss für das Projekt im Jahr 2017 fiel, wurden mittlerweile im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsinfrastruktur“ (GRW-I) geförderte Erschließungsmaßnahmen baulich umgesetzt. Als weiterer Baustein zur Entwicklung des Campus wird aktuell eine Bahn-Bildungsakademie am Standort errichtet.

Bereits am 30.06.2020 fasst die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark den Beschluss zur Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans für das Areal des BahnTechnologie Campus Havelland (Drucksache 092/2020).

Dieser Rahmenplan sollte Aussagen zur hochbaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung des denkmalgeschützten Kernbereichs des BTC, als Grundlage für das sich anschließende Bauleitplanverfahren, auf einer Fläche von ca. 7,9 ha treffen.

Als Grundlage für die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans wurden seinerzeit folgende wesentliche Planungsziele definiert:

- Ansiedlung von Wissenschafts-, Forschungs- und Ausbildungseinrichtungen sowie Gewerbebetrieben im Bereich produzierendes Gewerbe, Logistik und weiteren Dienstleistungen mit Schwerpunkt im Eisenbahnwesen unter Kooperation mit regionalen Akteuren
- Herstellung von Synergien mit dem Bahnbetrieb der RLCW und HVLE sowie der regionalen Wirtschaft (z. B. Güterverkehrszentrum Wustermark) als auch zwischen den im Campus heute und zukünftig ansässigen Firmen und Einrichtungen

Reaktivierung des erhaltenswerten historischen Gebäudeensembles

Entwicklung eines zentralen öffentlichen Bahnhofsvorplatzes unter besonderer Berücksichtigung gestalterischer und verkehrlicher Anforderungen, hierbei insbesondere des ruhenden Verkehrs (P+R-Platz bzw. Parkhaus), des öffentlichen Personennahverkehrs sowie des Fuß- und Radverkehrs

Integration flankierender Nutzungen zum Funktionieren des Gewerbe- und Forschungsstandortes als auch eines öffentlichen Bahnhofsvorplatzes (z. B. Gastronomie) sowie ggf. Erweiterung um weitere für den Standort geeigneter Nutzungen

Berücksichtigung der Anforderungen an ökologische Nachhaltigkeit der vorgeschlagenen Nutzungen und der baulichen Strukturen (einschließlich Klimaschutz, Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energieträger, Speichertechnologien bzw. Stellung und Struktur der vorgeschlagenen Bebauung)

Die Information zum Zwischenstand des städtebaulichen Rahmenplans erfolgte am 18.05.2021. (Drucksache 067/2021) Dieser Zwischenstand bildet eine erste Grundlage für die weitere Entwicklung und das Bauleitplanverfahren. Einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. E 43 „BahnTechnologie Campus (BTC) Havelland“ fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark bereits am 18.12.2018 (Drucksache 195/2018).

Seither haben sich äußere Rahmenbedingungen sowie die Eigentümerstruktur für die in Rede stehenden Flächen verändert. Eine nochmalige Betrachtung der Entwicklungsperspektive ist daher notwendig, um dieses Areal gemeinschaftlich mit allen Flächeneigentümern als zukunftsorientierten BahnTechnologie Campus zu gestalten. In den letzten Jahren wurde daher in zahlreichen Abstimmungsrunden ein Konsens der Eigentümer des Areals erarbeitet, der eine gemeinschaftlich getragene Entwicklung ermöglicht. Die wesentliche Ausrichtung sowie die essenziellen Entwicklungsziele wurden dabei erarbeitet. Der bereits vorliegende Rahmenplan dient dabei stets als Grundlage der Weiterentwicklung.

Die Kernaussagen der weiterentwickelten Zieldefinition lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Positionierung

a. Produktiver, wirtschaftlich tragfähiger Bahn-, Technologie-, und Arbeitsstandort

- i. Bahnidentität als Rückgrat – geöffnet für funktional verwandte Nutzungen.
- ii. Campus als Marke und Kooperation, Quartier als räumliches Prinzip.

2. Nutzung

a. Produktives und bahnbezogenes Gewerbe als Rückgrat, Werk- und Gewerbehöfe als zentraler Baustein

- i. Wohnen als wirtschaftlich wirksamer Bestandteil in konfliktarmen Teilbereichen.
- ii. Eigenständige großflächige Logistik-, Speditions- und Distributionsnutzungen, Post-, Kurier- und Expressdienste, störende Industrie und großflächiger Einzelhandel sind ausgeschlossen; notwendige bahnbetriebliche Lager-, Umschlag und Servicefunktionen bleiben zulässig.

3. Städtebau

a. Hierarchie aus starker Mitte, flexiblen Entwicklungsfeldern und gesicherten Bahnbereichen.

- i. Differenzierte Dichte und Höhen statt einheitlicher Vorgabe.
- ii. Historischer Bestand und zeitgemäße Architektur bilden gemeinsam die Identität.

4. Mobilität

a. Bahnhof als multimodale Mobilitätsdrehscheibe mit kurzen, sicheren Wegen.

- i. Öffentliches P+R und private Parkierung klar getrennt, Parkierungssystem offen.
- ii. Betriebliche Erschließung und leistungsfähige technische Netze dauerhaft gesichert.

5. Realisierung

a. Wirtschaftliche Tragfähigkeit als Voraussetzung und Bewertungskriterium.

- i. Schrittweise Entwicklung über eigenständig funktionierende Abschnitte.
 - ii. Infrastruktur bedarfsgerecht, Kostenverantwortung eindeutig geklärt.
6. Zusammenarbeit
- a. Gemeinsamer Zielrahmen verbindlich – die Zielfindung endet mit diesem Workshop.
 - i. Professionelle Steuerung, klare Trennung gemeinsamer und privater Entscheidungen.
 - ii. Wettbewerbsergebnis als Grundlage der Bauleitplanung.

Um das, sich aus der weiterentwickelten Zieldefinition abschließende städtebauliche Konzept für den Kernbereich des BTC, zu erarbeiten, verständigten sich die Flächeneigentümer auf die Durchführung eines Werkstattverfahrens, in dem sich ausgewählte qualifizierte Planungsbüros der Planungsaufgabe stellen.

Derzeit findet die Vorbereitung dieses Werkstattverfahrens statt. Für die Durchführung des Werkstattverfahrens wurde das Büro KVL Projektentwicklung Plus GmbH gebunden. In enger Abstimmung mit allen Vorhabenträgern werden Grundlagen der Aufgabenstellung sowie Bewertungsmaßstäbe und eine Zeitschiene definiert. Ergebnisse des Werkstattverfahrens werden für das 2. Quartal 2027 erwartet.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Die weitere Innutzungnahme der Flächen bedingt neue Versiegelungen und den Teilverlust von Lebensräumen für die auf dem Areal vorherrschenden Arten.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein

Die sich ergebenden Auswirkungen auf die Umwelt werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und entsprechend der Anforderungen kompensiert.

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

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