



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	07.10.2026	142/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
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

Einzelhandelsentwicklung in Elstal
hier: Beratung und Beschlussfassung zum angepassten Nutzungskonzept für die Flächen der Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. OHG

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung billigt das neue Nutzungskonzept für die Flächen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Alle/Mitte“ unter der Prämisse, dass das Planverfahren für die in Rede stehenden Flächen durch die Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. OHG weitergeführt wird.

Das neue Nutzungskonzept für die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“ sieht folgende Nutzungen vor:

- Umnutzung des Bestandsgebäudes zu einem Fitness- und Gesundheitsstandort mit Fitnessstudio und kleinteiligen Einrichtungen aus dem Gesundheitswesen
- Sicherung der vorhandenen kleinteiligen Dienstleitungen, vor allem von Apotheke, Arzt und Physiotherapie
- Einbeziehung der Post-Dienstleistung am Standort
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel an diesem Standort

Gleichzeitig mit dem Beschluss zum neuen Nutzungskonzept wird die Gemeindeverwaltung beauftragt, das Nahversorgungskonzept zur Definition und Verortung zentraler Versorgungsbereiche in Elstal zu überprüfen und eine alternative Fläche für die Verortung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in diesem Konzept zu definieren.

Drucksache: 142/2026

Beschlussbegründung:

Bereits seit dem Jahr 2021 stehen Gemeindeverwaltung, Ortspolitik und der Vorhabenträger Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. OHG in engem Austausch zu der Entwicklung der Flurstücke 272, 274 und 307 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal.

Mit Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“ (Drucksache 7/2022) wurde das damalige Bebauungskonzept weiter qualifiziert und angepasst. Von einem ehemals dreigeschossigen Baukörper, der Flächen für einen Nahversorgungsmarkt sowie weitere kleinteilige Nutzungen vorsah, ist im Zuge der weiteren Qualifizierung ein nur noch zweigeschossiges, attraktives Bebauungskonzept entstanden, das weiterhin auch Flächen für alle aktuellen Mieter vorsah.

Bisherige Planungen der Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. OHG sahen für das Grundstück Rosa-Luxemburg-Allee 30 die Realisierung einer zweigeschossigen Bebauung vor. Damit sollte die Elstaler Ortsmitte weiter als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert werden. Die konkrete städtebauliche Konzeption sah die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarkts im Erdgeschoss sowie flankierende Nutzungen im 1. OG vor. Hier sollte das MVZ Havelland mit verschiedenen ärztlichen Praxen entstehen sowie ein Fitnessstudio Einzug erhalten. Die derzeit verortete Apotheke sollte in einen organisch geschwungenen Solitärbau einziehen. Dieses angepasste städtebauliche Konzept bildete die Grundlage für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“, die am 22.07.2025 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark zur frühzeitigen Beteiligung gebilligt wurde (Drucksache BV 6/2025).

Im laufenden Planverfahren, nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung, hat die Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. OHG der Verwaltung mitgeteilt, dass die Wirtschaftlichkeit des Projektes nochmal überprüft werden muss und in Folge dessen auch das bisherige Nutzungs-/Baukonzept einer Prüfung unterzogen und angepasst werden muss, um eine Wirtschaftlichkeit des Vorhabens erreichen zu können. Grund dafür ist, auch bei diesem Vorhabenträger, die derzeitige geopolitische Lage.

Gemeindeverwaltung und Politik standen in engem Austausch, um unter diesen Rahmenbedingungen Möglichkeiten der Realisierung dieses Projektes zu eröffnen.

In Abstimmung zwischen Gemeindeverwaltung und den politischen Vertretern des Ortes wurden Planungsparameter diskutiert, bei denen ein Entgegenkommen seitens der Gemeinde Wustermark möglich erscheint, um so die wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens voranzubringen und mittelfristig zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Elstal zu gelangen. Konkret ging es dabei um die Anzahl der Errichtung der Stellplätze sowie die Überplanung der auf dem Grundstück vorhandenen Waldfläche.

Vor diesem Hintergrund wurde das Bebauungskonzept seitens des Vorhabenträgers weiter qualifiziert.

Am 16.09.2026 kam der Vorhabenträger dann erneut auf die Gemeindeverwaltung zu und teilte mit, dass sich trotz intensiver Bemühungen und Gesprächen zu unterschiedlichen Entwicklungsszenarien mit verschiedenen Einzelhandelsketten derzeit kein tragfähiger und wirtschaftlich darstellbarer Business Case für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort abbilden lässt. Vor dem Hintergrund dieser aktuellen Marktsituation und der fehlenden Umsetzbarkeit eines Lebensmittelmarktkonzepts für diesen Standort möchte die Ratisbona als Alternative die Veräußerung ihrer Flächen vorantreiben.

Ein konkretes Ankaufsinteresse eines Fitnessstudiobetreibers liegt dem Unternehmen vor. Dieser skizziert seine Entwicklungsvorstellungen für den Standort wie folgt:

Der Kaufinteressent ist derzeit Franchise-Nehmer einer Fitnessstudiokette mit Studios u. a. in Nauen. Auf den freien Gewerbeflächen des Grundstücks soll ein modernes Fitnessstudio unter einer eigenen Marke errichtet werden. Vorgesehen wäre ein Hybrid-Modell mit der Möglichkeit eines 24/7-Trainingsbetriebs, kombiniert mit umfangreichen persönlichen Betreuungszeiten, beispielsweise von ca. 9:00 bis 20:00 Uhr. Bewusst soll der Standort nicht als klassischer neuer Franchise-Nehmer-Standort betreiben werden. Mit einer eigenen Marke verfügt der Kaufinteressent über mehr Flexibilität bei der Ausgestaltung des Angebots und könnte das Konzept gezielter auf die Bedürfnisse der Menschen in Elstal und Wustermark ausrichten.

Neben klassischem Fitness- und Gesundheitstraining soll auch insbesondere Rehabilitationssport integriert werden. Über die bereits vorhandenen Strukturen und die Kooperationen mit dem Reha-Sport Havelland e. V. verfügt der Vorhabenträger sowohl über entsprechende Erfahrung als auch über qualifiziertes Personal. Durch den bestehenden Standort in Nauen und die perspektivische Entwicklung auch in Richtung Falkensee könnte zudem auf bereits ausgebildete Mitarbeiter zurückgegriffen werden. Gleichzeitig soll für die Mitglieder eine Verbindung zwischen den Standorten geschaffen werden. Für Mitglieder aus Elstal soll perspektivisch die Möglichkeit bestehen, auch die weiteren Standorte in der Region zu nutzen.

Damit würde das Angebot über Elstal hinaus einen zusätzlichen Mehrwert erhalten.

Mit der Ansiedlung des Fitnessstudios soll ein Ort geschaffen werden, an dem Bewegung, Gesundheit und soziale Begegnung zusammenkommen. Neben dem eigentlichen Training soll es deshalb auch Möglichkeiten geben, sich auszutauschen, gemeinsam einen Kaffee zu trinken und sich unabhängig vom Alter mit der eigenen körperlichen und mentalen Gesundheit auseinanderzusetzen.

Gerade durch den Reha-Sport sollen ausdrücklich auch ältere Menschen und Personen erreicht werden, für die ein klassisches Fitnessstudio bislang möglicherweise nicht die erste Anlaufstelle gewesen wäre.

Insgesamt bietet diese Entwicklung die Chance, gemeinsam mit den bereits vorhandenen Nutzern aus Arzt, Physiotherapie und Apotheke einen Gesundheitsstandort für Elstal und die Gemeinde Wustermark zu entwickeln und gleichzeitig das bestehende Gebäude langfristig aufzuwerten und mit Leben zu füllen.

Mit Beschluss vom 04.05.2021 (Drucksache 073/2021) billigte die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark einen Grundsatzbeschluss zur gesamtgemeindlichen Verortung zentraler Versorgungsbereiche. Anlass dieses Beschlusses war seinerzeit, dass der Ortsteil Elstal nicht als grundfunktionaler Schwerpunkt durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bestimmt wurde, was die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsmärkten in Elstal ohne die Definition von entsprechenden Bereichen nicht ermöglicht hätte. Gegenstand dieses Konzepts sind auch die Flächen der Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. OHG. Durch die konzeptionelle Neuausrichtung der Nutzung für die in Rede stehenden Flächen wird auch die Anpassung dieses Nahversorgungskonzepts zur Definition und Verortung zentraler Versorgungsbereiche im Wustermarker Gemeindegebiet notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht im Laufe des weiteren Verfahrens dargestellt.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein

Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“ werden die Eingriffsbilanzierung qualifiziert und ggf. weitere Kompensationsmaßnahmen ausgeführt.

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

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