

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICH

Beschlussvorlage



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	21.07.2026	105/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	24.08.2026			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	27.08.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	01.09.2026			
Gemeindevertretung	15.09.2026			

Betreff

Einzelhandelsentwicklung in Elstal
hier: Beratung und Beschlussfassung zum angepassten Bebauungs- und Nutzungskonzept der Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. OHG

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, das in Anlage 1 dargestellte angepasste Bebauungskonzept als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“ zu billigen.

Drucksache: 105/2026

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 stehen 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 geht 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. Das neue Bebauungskonzept sieht nun eine eingeschossige Bauweise mit einer PV-Anlage auf dem Dach vor. Der Gebäudekörper hält Flächen für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt, mit einer Verkaufsfläche von ca. 1050qm, sowie einen weiteren Fachmarkt, mit einer Verkaufsfläche von ca. 800qm, vor. Darüber hinaus sind an der westlichen Grundstücksgrenze drei ca. jeweils ca. 200qm große Nutzungseinheiten für die derzeit im Bestand vorhandenen Arztpraxen sowie die Apotheke vorgesehen.

Die Fassadengestaltung soll, wie aus der Visualisierung (Anlage 2) hervorgeht, mit hochwertigen Materialien, hier Holz, erfolgen. Eine attraktive Fassadengestaltung in Form von Fassadenbegrünung an der Gebäuderückseite wird angestrebt sowie nach hinten hin einen Abfall der Gebäudehöhe. In dem verbleibenden 5m breiten Grünzug zwischen Gebäudekante und Grundstücksgrenze werden Bäume gepflanzt, um die Attraktivität des rückwärtigen Grundstücksbereichs zu erhöhen.

Auf eine Tiefgarage wird bei diesem Bebauungskonzept komplett verzichtet. Alle Stellplätze werden oberirdisch angelegt. Das Konzept sieht die Errichtung von 90 Stellplätzen inkl. 6 E-Ladesäulen vor.

Um dieses Gebäudekonzept realisieren zu können, muss die bestehende Waldfläche weichen. Eine Ersatzaufforstung wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 47 auf externen Flächen im Gemeindegebiet erfolgen. Weitere Kompensationserfordernisse werden ebenfalls im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Finanznotiz:

Durch diesen Beschluss entstehen der Gemeinde keinerlei finanzielle Verpflichtungen. Die Kosten, die im Zuge der Anpassung des Planungsrechts entstehen, trägt der Vorhabenträger.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

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

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein

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

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan (nur digital)

Anlage 2 - Visualisierung des städtebaulichen Konzeptes (nur digital)

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