

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-110/2019  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	18.09.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	24.09.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	08.10.2019	öffentlich

### **Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Neubau einer Service- und Wartungshalle" in Wustermark, OT Elstal, Bahnhofsgelände hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die beantragte Baugenehmigung für das Vorhaben „Neubau einer Service- und Wartungshalle“ im Ortsteil Elstal auf dem Bahnhofsgelände (Gemarkung Elstal, Flur 4 und 2, teilweise Flurstücke 195 und 422) unter folgender Bedingung zu erteilen, dass

- der Antragsteller erklärt, dass die Nutzung der Halle erst aufnehmen wird, wenn die Tragschicht in den dortigen Erschließungsstraßen eingebracht ist und die relevanten Medienleitungen geschaffen sind.

Die Halle soll entweder auf dem Dach oder an der Nord- oder Südseite begrünt werden. Während der Nacht von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen sind Arbeiten in den Hallen rechtssicher einzuschränken. Die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung von Emissionen soll nachhaltig realisiert werden.

#### **Sachverhalt/ Begründung:**

Das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland hat die Antragsunterlagen für das oben genannte Vorhaben der Gemeinde mit der Bitte um eine Stellungnahme zugesandt.

Die beantragte Errichtung der Eisenbahnservice- und Wartungshalle ist das erste Bauprojekt auf dem Gelände des Bahntechnologie Campus (BTC).

Die Plangenehmigung für den BTC Havelland „Bauabschnitt West“ erfolgte am 04.07.2019. Die geplanten Maßnahmen der Genehmigung zielen darauf ab, die brachliegende Fläche von etwa 11 ha des ehemaligen Rangierbahnhofs Wustermark zu revitalisieren, in diesem Kontext verkehrstechnisch neu zu ordnen und zu erschließen. Das Bauvorhaben sieht die Errichtung von Gleisanlagen und Straßen mit den entsprechenden technischen Ausrüstungen vor.

Somit liegt die Grundlage für eine gesicherte künftige Erschließung des in Rede stehenden Bahngeländes vor und eine Bearbeitung des Antrages auf Baugenehmigung für das oben genannte Vorhaben kann erfolgen.

Der Antragsteller beantragte die Errichtung einer Halle zu Service- und Wartungszwecken an Bahnbetriebsfahrzeugen am o. g. Standort. Das Bauvorhaben beinhaltet die Service- und Wartungshalle in einer Größe von 109,93 m Länge, 30,28 m Breite und 11,25 m Höhe, die mit 3 Gleiszufahrten erschlossen wird und einem Bürocontainer in einer Größe von 14,64 m Länge, 6,06 m Breite und 2,59 m Höhe.

Der Antragsteller teilte mit Schreiben vom 08.07.2019 mit, dass eine Vermessung des Baugrundstückes erfolgte und neue Flurstücke gebildet wurden. Die katastermäßige Fortschreibung ist noch nicht erfolgt. Die Flurstücksbezeichnung wird zu gegebener Zeit angepasst.

Das Baugrundstück befindet sich auf der Fläche des BTC, Bauabschnitt West. In der beigefügten Anlage – Vermarktungsstand BA West 2019 ist es die Fläche W 5 (rot verkaufte Fläche).

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist die o. g. BTC-Fläche als nachrichtliche Übernahme „Bahnanlagen/Regionalhaltepunkt“ und teilweise als denkmalgeschütztes Ensemble dargestellt. Es handelt sich hierbei um bahngewidmete Flächen.

Das Baugrundstück ist nicht dem Innenbereich der Gemeinde bzw. dem Ortsteil Elstal zuzuordnen. Für das in Rede stehende Bahngebiet liegt kein Bebauungsplan vor, der das Planungsrecht regelt. Somit ist die Zulässigkeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im Außenbereich – zu prüfen.

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 Service- und Wartungshalle ist den im § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 BauGB genannten privilegierten Vorhaben nicht zuzuordnen.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall sonstige Vorhaben, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist, zugelassen werden.

In der beantragten Halle sollen künftig Service-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an Eisenbahnfahrzeugen durchgeführt werden. Es handelt sich hierbei um einen Dienstleistungsbetrieb für die Bahnwirtschaft.

Das Vorhaben entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Das Bahngelände wurde bereits beräumt und die Erschließungsarbeiten beginnen.

### **Anlagenverzeichnis:**

Auszug Flächennutzungsplan  
Übersichtsplan – Vermarktungsplan 2019  
Auszug Bauantrag

Az.:  
27.09.2019