



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	16.09.2024	122/2024

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	27.11.2024			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	28.11.2024			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	03.12.2024			
Gemeindevertretung	17.12.2024			

Betreff

Bebauungsplan Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“
hier: Beratung und Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt, den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ in der Fassung vom 13.11.2024 abzuschließen (siehe Anlage 1, Stand 13.11.2024). Der Bürgermeister sowie dessen allgemeiner Stellvertreter werden zur Unterzeichnung des Vertrages ermächtigt.
2. Der Bürgermeister sowie sein allgemeiner Stellvertreter werden ermächtigt einen notariellen Grundstücksschenkungsvertrag zu verhandeln und abzuschließen, der den festgehaltenen Grundsätzen aus dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag entspricht. Alternativ kann auch ein bindendes notarielles Angebot der Vorhabenträger angenommen werden, wenn dieses ebenfalls den festgehaltenen Grundsätzen entspricht.

Drucksache: 122/2024

Beschlussbegründung:

Auf einer etwa 20 ha großen Fläche zwischen der B5-Anschlussstelle Gewerbepark Zeestow/ Wernitz und dem Wustermarker Umspannwerk will das Londoner Unternehmen VIRTUS Data Centres (im Weiteren „VIRTUS“) einen Teil des in Wustermark geplanten Rechenzentrums-campus realisieren. Das in Rede stehende Areal wurde in diesem Sinne durch den Projektentwickler CDW Commercial Development Wustermark GmbH (im Weiteren CDW) gesichert. Sie tritt hierbei als klassischer Projektentwickler auf.

Die Wustermarker Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 28. Februar 2023, für dieses Areal den Bebauungsplan Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ aufzustellen und somit das Startsignal für das erforderliche Bauleitplanverfahren zu geben.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28. November 2023 wurden die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wie der Träger öffentlicher Belange freigegeben.

Aufbauend auf die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, den Ergebnissen weitergehender Fachgutachten sowie Abstimmungs- und Verhandlungsrunden zwischen den Vorhabenträgerinnen und der Gemeinde konnte sodann der qualifizierte Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet werden. Dieser wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 30. April 2024 zur öffentlichen Auslegung bestimmt und gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange veranlasst.

Parallel zum formalen Bauleitplanverfahren wurde die interessierte Öffentlichkeit in zwei zusätzlichen Informationsveranstaltungen zu wesentlichen Fragestellungen der Projektplanung, des Rechenzentrums-betriebs wie auch den Möglichkeiten zu kommunalen Nutzung der anfallenden Abwärme durchgeführt. Neben der Information der Öffentlichkeit, dienten diese Veranstaltung auch als zusätzliche Möglichkeit Hinweise und Anregungen in den Planungsprozess einzubringen.

Aufbauend auf den Bauleitplanungsprozess, die eingegangenen Stellungnahmen wie auch dem politischen Prozess wurde festgestellt, dass diverse Regelungserfordernisse im Zusammenhang mit der Planungsrechts-schaffung sich nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan regeln lassen, sondern es den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags bedarf. Entsprechend wurde der vorliegende Vertrag zwischen den Parteien ausgehandelt.

Der Vertrag trifft u.a. folgende wichtige Regelungen:

- die unentgeltliche Bereitstellung von zwei Grundstücken zur Errichtung von Wärmeübergabestationen und Einrichtungen zur Anhebung des Temperaturniveaus (Heizzentralen)
 - hierbei befindet sich ein Grundstück in direkter Nähe zur B 5-Anschlussstelle Wernitz/Gewerbegebiet Zeestow. Das andere Grundstück befindet sich im Umgriff des bestehenden Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Nord -Teil 1“
- Verpflichtung von VIRTUS auf Anforderung der Gemeinde Wärmetauschersysteme auf den zuvor benannten Grundstücken auf eigene Kosten zu errichten
- Absicherung des Temperaturniveaus von 35 Grad für das gemeindliche Wärmenetz. Bei Unterschreitungen des Temperaturniveaus ab einem bestimmten Umfang greift eine Pflicht zum Kostenausgleich durch VIRTUS
- Zahlung eines Betrags von 1.000.000 € durch die CDW für die Planung sowie Einbindung der Abwärme in das künftige Nahwärmenetz (Planungen, zusätzlich erforderliche Grundstückserwerbe, weitere Übergabestationen, technische Maßnahmen zur Erhöhung der Effizienz der Einbindung der Abwärme,...)
- VIRTUS verpflichtet sich das Rechenzentrum so zu errichten und zu betreiben, dass es nach Maßgabe des § 11 EnEfG einen Anteil an wiederverwendeter Energie von mindestens 20 % aufweist. Dies liegt deutlich über den derzeitigen Anforderungen von 10 %.
- VIRTUS verpflichtet sich, der Gemeinde die Abwärme für die Dauer des Betriebs des Rechenzentrums unentgeltlich zur Verfügung zu stellen (lediglich Öffnungsklausel, falls die unentgeltliche Bereitstellung zu einem Wegfall der Vorsteuerabzugsberechtigung des Unternehmens führen würde.
- Regelungen für die Naturschutz- und artenschutzrechtliche Vermeidung und Kompensation
- Zusätzliche Absicherung des Lärmschutzes für die Splittersiedlung „Am Umspannwerk“ wie bei einem allgemeinen Wohngebiet
- Allgemeiner Ausschluss der Nutzung von Wasser aus dem örtlichen Wasserkreislauf (auch Niederschlagswasser) für die Kühlung. Im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren kann im Einzelfall bei Darlegung der Erforderlichkeit und Verträglichkeit eine Abweichung von diesem Grundsatz bei der Gemeinde beantragt werden. Die Gemeindevertretung entscheidet abschließend.
- Erschließungsvertragliche Regelungen (Übertragung der vollständigen Erschließungslast auf die Vorhabenträgerinnen)
- Verpflichtung zur extensiven Begrünung sowie Bestückung mit PV-Modulen von Dachflächen, sofern dies technisch möglich ist.

Die positive Beschlussfassung zum vorliegenden Vertrag ist Voraussetzung für den Abwägungs- sowie Satzungsbeschluss des dazugehörigen Bebauungsplans Nr. W 49 „Rechenzentrums 1 Wustermark Nordwest“ die sich beide ebenfalls auf der Tagesordnung des aktuellen Sitzungslaufes befinden.

Die Verwaltung schätzt das erzielte Verhandlungsergebnis als sehr positiv ein. Durch die getroffenen Regelungen kann ein ordnungsgemäßer Abschluss des Planverfahrens erfolgen, wesentliche gemeindliche und weitere öffentliche Belange konnten abgesichert werden, sowie eine sehr verbindliche Grundlage für den Aufbau eines Wärmenetzes im Gemeindegebiet gelegt werden. Entsprechend wird empfohlen, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Finanznotiz:

Durch den Abschluss des Vertrages entstehen der Gemeinde keine Kosten. Hingegen legt der Vertrag die Grundlage für die Zahlung von 1.000.000 Euro zur Befähigung der Gemeinde die Planung und Vorbereitung eines örtlichen Wärmenetzes leisten zu können. Auch die getroffenen Regelungen zur Abwärmebereitstellung setzen einen konkreten und attraktiven Rahmen für den späteren Betrieb eines örtlichen Wärmenetzes, was sich im späteren Betrieb auch positiv auf die Kosten für die Wärmerversorgung kommunaler Liegenschaften aber auch jedes einzelnen angeschlossenen Haushaltes auswirken kann.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Anlagen:

Anlage 1- Städtebaulicher Vertrag BP W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ mit Stand vom 13.11.2024 **(nur digital)**

Anlage 1.1. – Lageplan **(nur digital)**

Anlage 1.2 – Planzeichnung Stand 07.11.2024 **(nur digital)**

Anlage 1.3 – Übersicht Maßnahmen gem. Kap 8UB **(nur digital)**

Anlage 1.4 – Kostenübersicht aller Maßnahmen gem. §§ 5-10 **(nur digital)**

Anlage 1.5 – Maßnahmenblätter Ausgleichsmaßnahmen A1-A4b **(nur digital)**

Anlage 1.6 – Fotodokumentation Lorberg **(nur digital)**

Anlage 1.7 – Maßnahmenblätter Vermeidungsm. VASB1-4 **(nur digital)**

Anlage 1.8 – Maßnahmenblatt ACEF1 **(nur digital)**

Anlage 1.9 – Maßnahmenblätter ext. AM E1, E3-E5 **(nur digital)**

Anlage 1.10 – Straßenplanung **(nur digital)**

Anlage 1.11 – Immissionsort „Am Umspannwerk“ **(nur digital)**

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