



Gemeinde Wustermark

Rahmenplan „Gewerbequartier Nord“



Auftraggeber:

DIBAG Industriebau AG



Erläuterungsbericht

Stand: 15.01.2025



FIRU Koblenz GmbH

Planungsanlass

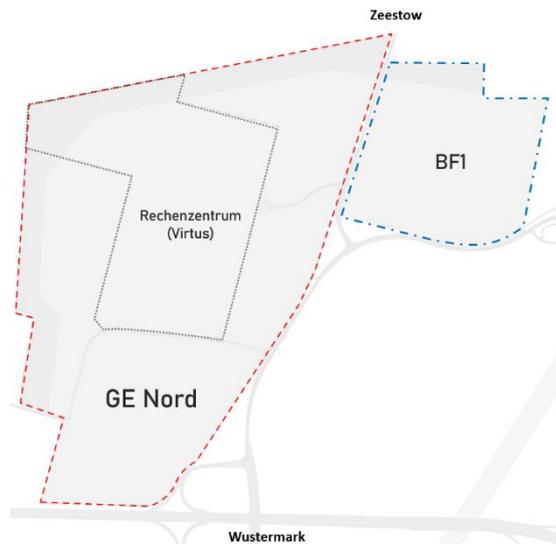


Abbildung 1: Struktur des Plangebiets

Die DIBAG Industriebau AG als Bauträger für ETC Deutscher Industriebau GmbH entwickelt, erschließt und vermarktet in enger Abstimmung mit der Gemeinde das Gewerbegebiet Nord in Wustermark. Im ersten Schritt wird im Baufeld 1 (BF1, siehe Abbildung 1) bereits eine Gewebe-/Logistiknutzung angesiedelt. Im Weiteren hat sich die Möglichkeit ergeben, auf einem erheblichen und zentralen Teil des Areals ein Rechenzentrum anzusiedeln. Überdies erfordert eine zeitgemäße Anpassung der Flächenzuschnitte, der Erschließungsstruktur und weiterer Regelungsinhalte eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“. Daher hat die DIBAG in enger Abstimmung mit der Gemeinde die FIRU Koblenz GmbH mit Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt.

Ziel der Planung ist es die städtebauliche Entwicklung des gesamten Gebiets im Zusammenhang neu auszurichten und vorzubereiten. Insbesondere die Erschließungssituation, die daraus resultierenden neuen Flächenzuschnitte, die Höhenfestsetzungen sowie die Art der Nutzung sind entsprechend der Nachfrage zu prüfen.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich des Kreuzes 26 Berlin-Spandau an der Autobahn A 10 und Bundesstraße B 5, 30 km westlich von Berlin. Es umfasst das Gebiet westlich der L 202 und L 202 (neu).

Das Zentrum Wustermarks sowie der Bahnhof Wustermark südlich der Bundesstraße B 5 liegen in 2 km Entfernung zum Plangebiet.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Umspannwerk, welches die Verbindung zu Europas größtem On-Shore Windpark herstellt. Eine zukünftig denkbare Umlegung einer Hochspannungsleitung und die dadurch freiwerdenden zusätzlichen Bebauungspotenziale wurden durch zwei Konzeptvarianten des vorliegenden Plangebiets, mit und ohne Hochspannungsfreileitung, geprüft.

Eine zum Umspannwerk zugehörige Siedlung sowie eine Kleingartenanlage befinden sich ebenfalls westlich angrenzend.

Neben der Erschließung über die Straße kann das Plangebiet auch über den Havelkanal sowie über die Schiene im benachbarten Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark (GVZ Wustermark) angebunden werden. Dieses ist erreichbar über die östlich des Plangebiets angrenzende Landesstraße L 202 (neu), welche auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1, 2. Änderung im Abschnitt des Kuhdammwegs sowie der Kuhdammbrücke parallel zur Erstellung des vorliegenden Rahmenplans hergestellt wird.

Sie bindet außerdem das bereits genehmigte Baufeld 1 (BF 1) an, welches im Rahmenplan entsprechend als gegebene Nutzung berücksichtigt wird.

Workshops

Begleitend zur Entwicklung des Rahmenplans wurden mehrere Workshops in Wustermark mit Vertretenden aus Verwaltung und Politik, der DIBAG sowie Expertinnen und Experten durchgeführt. Ziel war es, die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen zu reflektieren und zu bündeln und in die Planung einzubringen.

Zunächst wurden 7 Leitziele definiert, die bei der Entwicklung zu berücksichtigen waren:

1. Erweiterung und Qualifizierung des Branchenspektrums
2. Stärkung lokaler Betriebe
3. Schaffung auch kleinteiliger Gewerbeeinheiten
4. Erzielung von Synergien
5. Vermeidung zusätzlicher Belastungen für Anwohnende
6. Dienstleistungsangebote mit Mehrwert für die Bevölkerung
7. effiziente Flächennutzung / flächensparendes Bauen

Daraus wurden potenzielle Nutzungen für das Gewerbegebiet abgeleitet.

Leitnutzungen für das Gebiet können neben dem geplanten Rechenzentrum insbesondere produzierendes Gewerbe von Zukunftstechnologien (z.B. Robotik, Chipherstellung), Kleinbetriebe bzw. Handwerksbetriebe, wissensbasierte Dienstleistungen, ein Forschungs- und Bildungscampus zur Förderung von Innovationen sowie ein Betriebshof für den ÖPNV sein.

Als ergänzende Nutzungen werden eine Elektro-/Wasserstofftankstelle, vertikale Landwirtschaft, Anlagen zur Energieerzeugung und -speicherung, eine Kantine bzw.

Gastronomie, Seminarräume, Co-Working-Spaces, Atelierräume, und ein Boardinghaus identifiziert. Einigkeit bestand, dass sich Nahversorgungsangebote im Gebiet vorrangig am Bedarf der dort Beschäftigten orientieren, während Versorgungsangebote für die Allgemeinheit vorrangig im Ortszentrum untergebracht werden sollen.

Darüber hinaus wurde eine nachhaltige Energieversorgung für das Gewerbegebiet herausgestellt. Die Abwärme des Rechenzentrums sowie die Stromerzeugung durch lokale Photovoltaikmodule ermöglichen es, ein lokales Versorgungsnetz zu entwickeln.

Informationen zum Naturschutz bspw. zur gezielten Anpflanzung kleinteiliger Pflanzenstrukturen zur bewussten Etablierung von Tierarten sowie zum Animal Aided Design (ADD) für die Schaffung tierfreundliche Lebensräume wurden ergänzend genannt.

Auf Grundlage der Workshopergebnisse wurde ein möglicher Rahmenplan für das Gewerbegebiet Nord erarbeitet. Dieser wurde im dritten Workshop vorgestellt und erläutert. Die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte hatten erneut die Möglichkeit, Stellung zur Planung zu beziehen. Die in diesem Rahmen vorgebrachten Anregungen sind anschließend erneut in den Kontext des Rahmenplans eingeflossen und werden im vierten Workshop final vorgestellt.

Hieraus sollen in den folgenden Planungsschritten erforderliche Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abgeleitet werden.

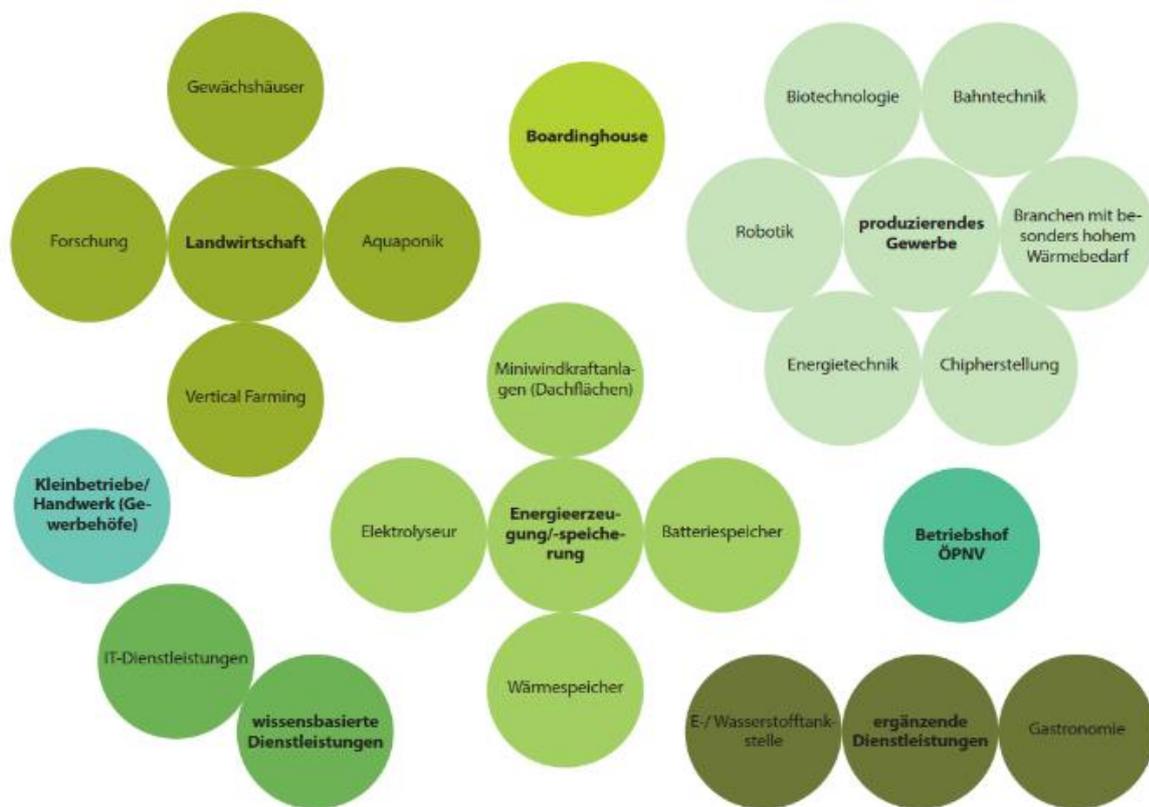


Abbildung 2: Nutzungen mit Mehrwert für die Gemeinde (Workshop 25.05.2023)

Grundidee

Die Grundidee des Rahmenplans ist die Kombination einer effizienten öffentlichen Erschließung zur Reduktion des Flächenverbrauchs mit wegebegleitendem Grün, sodass alle Teilbaugebiete sowohl für den MIV als auch für den Fuß- und Radverkehr städtebaulich ansprechend angebunden werden. Eine durchgehende randliche Eingrünung soll das Gewerbegebiet darüber hinaus in die Landschaft einbetten und gleichzeitig der Naherholung der zukünftig im Plangebiet Beschäftigten dienen. Der Grünzug ist wesentlicher Identifikationspunkt des Quartiers und kann

perspektivisch bis an den Havelkanal fortgeführt werden.

Ziel des vorliegenden Rahmenplans ist die Schaffung einer größtmöglichen Vielfalt an gewerblichen Angeboten bei paralleler Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen und einer effizienten Nutzung der Baufläche. Dies kommt vor allem in der neuen Quartiersmitte zum Ausdruck, welche als Eingang ins Quartier und damit als Identifikationspunkt dient. Gleichzeitig gilt es, die Ansiedlung eines Rechenzentrums sicherzustellen.



Abbildung 3: Grundidee, Stand September 2024

Nutzungen

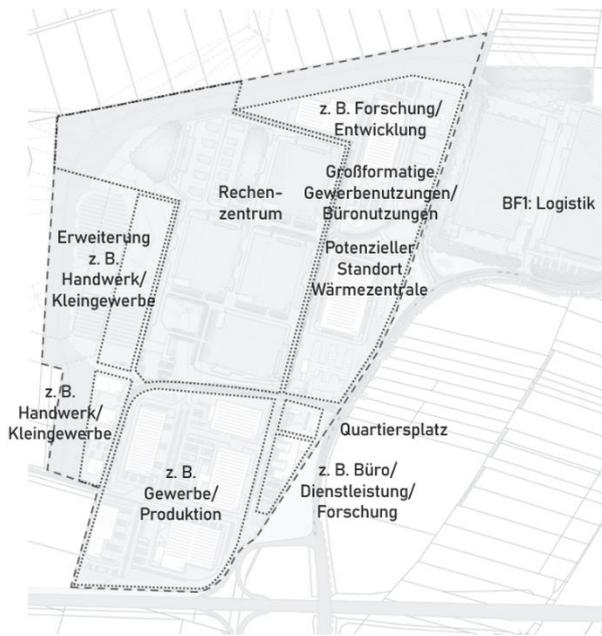


Abb. 4: mögliche Nutzungszonierung

Das geplante Nutzungsspektrum berücksichtigt das konkrete Ansiedlungsvorhaben eines Rechenzentrums, eine Eignungsanalyse der bulwiengesa AG aus dem Jahr 2022 und die Ergebnisse der eingangs erwähnten Workshops. Im Nordwesten und im Zentrum des Gebiets ist das Rechenzentrum geplant. Die verbleibenden großen zusammenhängenden Flächen im Süden bieten sich für großformatiges Gewerbe und Produktion an. Die von der Landesstraße sichtbaren Flächen im Osten eignen sich besonders für Büros und Gebäude für Forschung & Entwicklung. Optional kann nördlich der Gebietszufahrt ebenfalls eine großformatige Nutzung erfolgen. Zudem eignet sich der Standort für eine Wärmezentrale. Im Westen bietet sich die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben, z. B. Handwerksbetrieben an. Im Fall der Verlegung der vorhandenen Photovoltaikanlage und Rückbau der Hochspannungsanlagen kann diese Struktur nach Norden hin erweitert werden (vgl. Abb. 7, Variante 2).

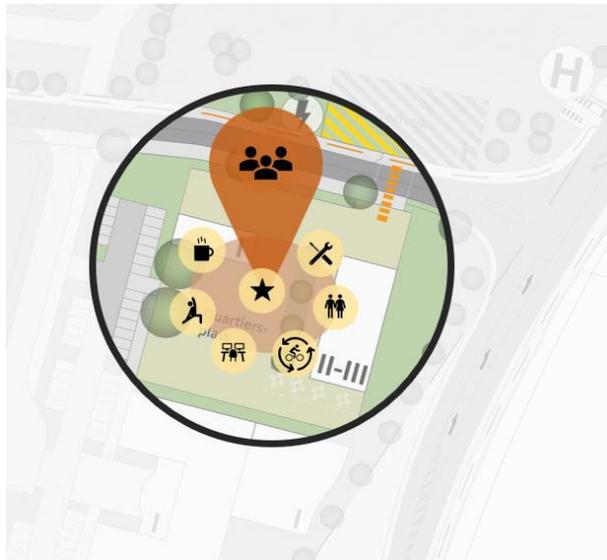


Abb. 5: geplante Quartiersmitte

Zentral im Gewerbegebiet und direkt an der L 202 gelegen befindet sich ein Quartiersplatz als Entrée. Dieser kann als zentraler Anlaufpunkt des Quartiers mit Dienstleistungsangeboten und Aufenthaltsqualitäten für die zukünftig im Plangebiet Beschäftigten fungieren. Als zentrale Nutzungen bieten sich, z. B. ein Café, Co-Working Büros, Sportangebote sowie öffentliche Toiletten an. Auch ein Boardinghouse und ein Geldautomat können hier als ergänzendes Angebot untergebracht werden. In direkter Nähe zur neuen Bushaltestelle könnten zudem verschiedene Mobilitäts-Sharing-Angebote und eine Fahrradwerkstatt angeboten werden. Der Bereich nördlich der Gebietszufahrt ist aufgrund der vorhandenen Leitungsverläufe für eine Pumpstation und eine Transformatorenstation reserviert.

Bebauungsstruktur



Abb. 6: Variante 1



Abb. 7: Variante 2

Im Nordosten stellt der Rahmenplan die bereits genehmigten Baukörper (BF1) dar.

Die Bebauungsstruktur für das Rechenzentrum wird aus den bereits vorliegenden konkreten Planungen übernommen (vgl. Abb. 6, violett). Die geplanten Baukörper weisen eine Grundfläche von ca. 12.500 m² auf und eine Gebäudehöhe von bis zu 22,5 m.

Südlich der neuen HAUPTSCHLIEßUNG wird in dem zusammenhängenden Baufeld die großformatige Bebauung fortgeführt. Hier sind im Plan Gebäude mit ca. 3.000 m² bis 7.500 m² Grundfläche dargestellt, welche abhängig von der Nachfrage in kleinere Bereiche unterteilt oder in größere Einheiten zusammengefasst werden können.

An den westlichen und östlichen Rändern wird dagegen entsprechend dem Nutzungskonzept eine kleinteiligere Bebauung entwickelt. Die Gebäudekubaturen sind hier noch variabel und im Rahmenplan als exemplarische Darstellung zu verstehen.

Im Westen sind Gewerbeeinheiten (ca. 750 m² – 1.500 m²) z. B. für Handwerksbetriebe in Gewerbehofstrukturen vorgesehen.

Im Osten enthält der Rahmenplan entsprechend dem Nutzungskonzept Bürogebäude (mit bis zu III Vollgeschossen). Nördlich der Hauptzufahrt an der Straße (L 202 alt) nach Zeestow kommen auch großvolumige Gewerbeeinheiten (ca. 9.000 m²) in Betracht.

Variante 2 zeigt im Westen eine optionale Bebauungsmöglichkeit mit Fortführung des kleinteiligen Gewerbes auf, die sich bei Wegfall der vorhandenen Hochspannungseitung ergibt. Im Osten wird nördlich der Hauptzufahrt eine ausschließlich großformatige Bebauung dargestellt.

Erschließung

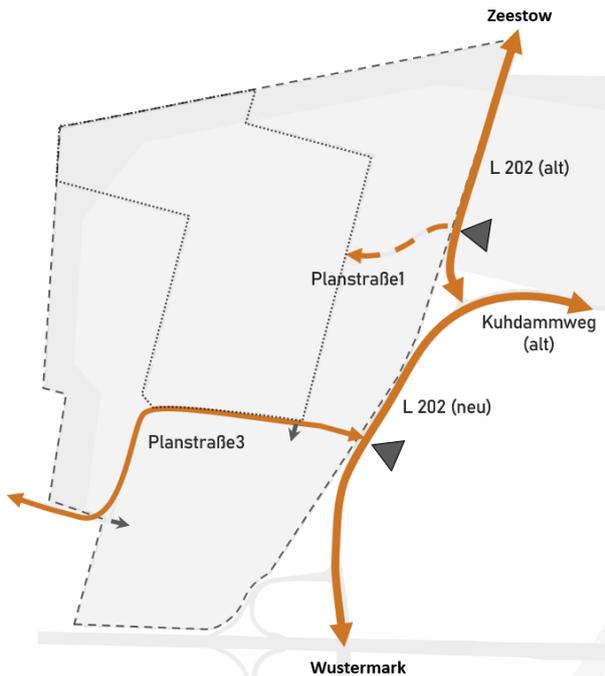


Abb. 8: Erschließung

Die zentrale Erschließung des Quartiers erfolgt von der L202 (neu) über die Planstraße 3. Diese erfüllt die Haupterschließungsfunktion für das Gewerbegebiet. Die Straße erhält einen einseitig nördlich/südlich der Fahrbahn verlaufenden Geh- und Radweg.

Über die Planstraße 3 wird auch die westlich gelegene Straße „Am Umspannwerk“ angedeutet.

Eine weitere optionale Zufahrt (Planstraße 1) wird an die „L 202 alt“ angedeutet. Je nach Nutzung und Bebauung in diesem Bereich kann die Planstraße 1 auf das notwendige Maß reduziert werden (vgl. Variante 2).

Die nachgeordnete Erschließung innerhalb der Teilbaugelände wird über Privatstraßen sichergestellt.

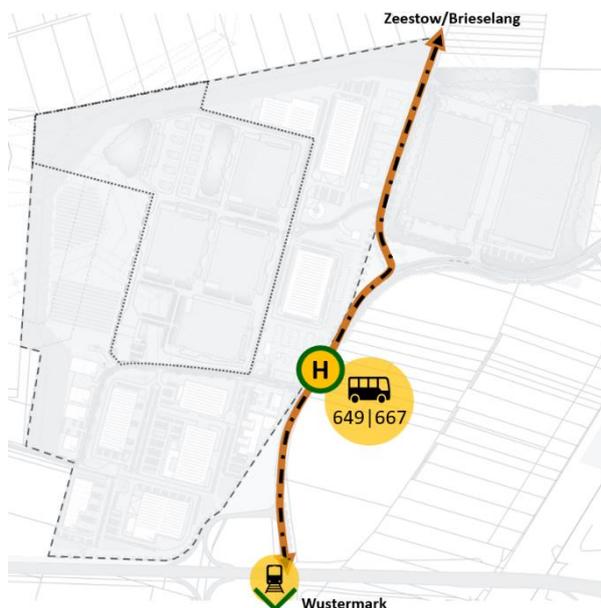


Abb. 9: ÖPNV

Mit einer neuen Bushaltestelle an der L202 (neu) im Bereich des Quartierseingangs wird das Plangebiet an das bestehende ÖPNV-Netz angedeutet. Die Linie 649 von Wustermark nach Brieselang bzw. Paaren im Glien verkehrt auf dieser Strecke montags bis freitags im 30-90-Minuten Takt und sonntags stündlich. Die Linie 667 passiert die Haltestelle an Schultagen zusätzlich zwei Mal in der Mittagszeit. Auf eine Einschleifung des Busverkehrs in das Plangebiet wird zugunsten der Attraktivität der Buslinie insgesamt (geringere Fahrtzeiten) verzichtet.

Für die letzte Meile können stattdessen Fahrradstellplätze und Sharing-Angebote in direktem Zusammenhang mit der geplanten Bushaltestelle angeboten werden.

Grün- und Freiraum



Abb. 10: Grünverbindungen

Die Grün- und Freiraumstruktur des Konzeptes ist geprägt von dem geplanten randlichen grünen Band, welches durch grüne Grundstückseinfriedungen und Straßenbegleitgrün in das Plangebiet hinein- und durch dieses hindurchgeführt wird. Eine zusätzliche Begrünung von Grundstücksfreiflächen führt insgesamt zu einer umfassenden Durchgrünung des gesamten Quartiers. Zur Sicherstellung eines nachhaltigen Regenwassermanagements werden Baumrigolen und Mulden angelegt. Eine konkrete Freianlagenplanung unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Maßgabe einer Qualifizierung der Biodiversität erfolgt auf einer nachgelagerten Planungsebene.

Fuß- und Radwege

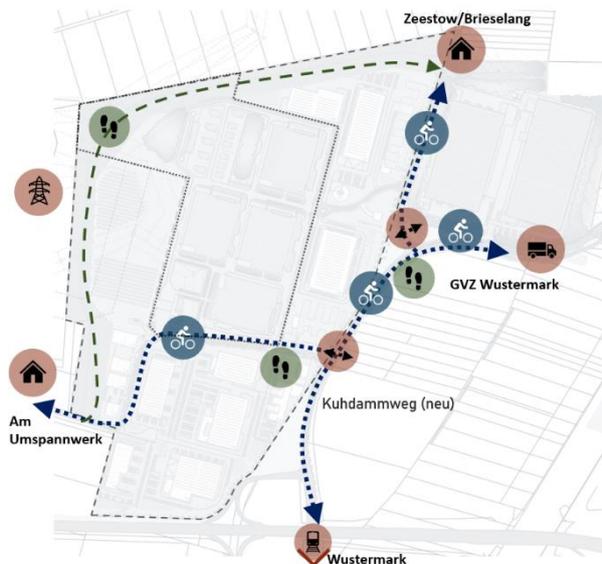


Abb. 11: Fuß- & Radwege

Der neue Kuhdammweg südlich des Bau-felds BF 1 verbindet mit parallel geführten Fuß- und Radwegen das Plangebiet mit dem Zentrum Wustermarks sowie mit dem Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark (GVZ Wustermark). Eine weitere, direkte Anbindung des Bahnhofs Wustermark könnte langfristig umgesetzt werden. Im Ergebnis der Workshops wird dies jedoch als sehr herausfordernd und als aktuell nicht umsetzbar festgehalten.

Der Radverkehr wird vom Plangebiet in Richtung Zeestow/Brieselang sowie in Richtung der Wohnsiedlung am Umspannwerk mitgeführt. Die neue Verbindung zur Siedlung am Umspannwerk weist eine einseitige Fußwegeverbindung auf.

Zusätzlich zu den straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen sieht das Konzept eine Verbindung entlang des umlaufenden grünen Bandes vor, sodass ein Rundweg um den nördlichen Abschnitt (geplantes Rechenzentrum) des Quartiers entstehen könnte. Dieser bindet das Quartier außerdem an die offene Landschaft an.

Klimaanpassung und Energiekonzept

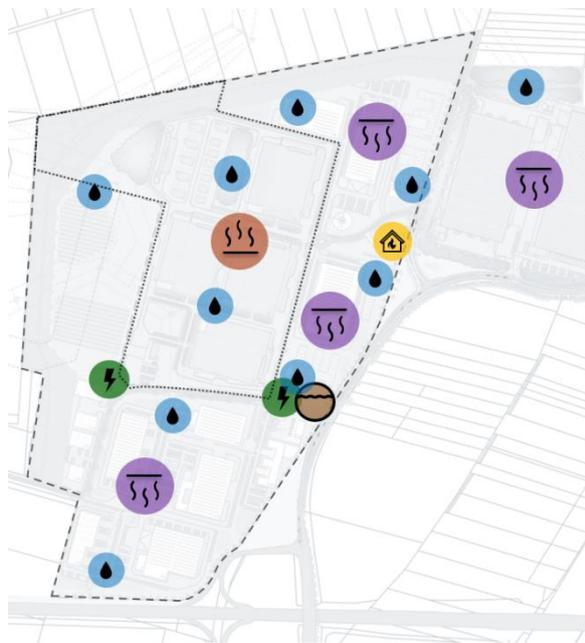


Abb. 12: Umwelt & Energie

Die Belange der Klimaanpassung, der Energieeffizienz und -versorgung werden bereits im Rahmenplan berücksichtigt. Zum Ausdruck kommt dies durch die angestrebte DGNB Gold Zertifizierung¹.

So ist beispielweise auf bis zu 30% der Büro- und Dachflächen eine Begrünung vorgesehen. Eine Fassadenbegrünung wird in Teilbereichen angestrebt.

Eine Kühlung des Gebiets wird zudem durch eine offene Regenwasserbewirtschaftung erzeugt, welche einen Beitrag zum naturnahen Wasserkreislauf und damit zur Grundwasserneubildung leistet.

Darüber hinaus soll der Strombedarf des Gewerbegebiets auch mit Solarstrom aus dem Quartier selbst gedeckt werden. Während sich die Solarpaneele anfangs noch zentral in einem Photovoltaik-Park befinden, werden sie später auf den einzelnen Gebäuden installiert, sodass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Fläche sichergestellt wird. Insgesamt sollen hierfür bis zu 50% der geeigneten Dachflächen zur Verfügung gestellt werden.

Des Weiteren soll die Abwärme der Rechenzentren umliegenden Gebäuden zur Verfügung gestellt werden, wofür sie in ein Nahwärmenetz eingespeist werden soll.

¹ Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert Gewerbequartiere im Hinblick auf die ökologische, ökonomische, soziokulturelle, technische und Prozess Qualität. Mit dem DGNB Gold Zertifikat werden die Kriterien der einzelnen Themenfelder zu mindestens 50% erfüllt und ein Gesamterfüllungsgrad über alle Kriterien hinweg von 65% erfüllt.

Zusammenfassung

Die DIBAG Industriebau AG entwickelt in enger Abstimmung mit der Gemeinde das Gewebegebiet Nord in Wustermark. Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Rechenzentrums im zentralen Teil des Areals ist die städtebauliche Entwicklung und Erschließungsstruktur des gesamten Gebiets im Zusammenhang neu auszurichten

Zur Sicherstellung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen wurde mit den Fachplanenden, der Verwaltung sowie Vertreterinnen und Vertretern der lokalen Politik eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt.

Die Bandbreite der Nutzungen des Rahmenplans reicht von Rechenzentren über größere Gewerbeeinheiten wie z. B. Produktion bis hin zu Handwerk und Kleingewerbe; Forschung, Entwicklung, Büro und Dienstleistungen. Ein Quartiersplatz mit hoher Nutzungsmischung, bspw. aus Co-Working, Café, Sportangeboten, Boardinghouse und Fahrradwerkstatt stellt den Eingang des Quartiers dar.

Die mögliche Bebauungsstruktur spiegelt die Vielfalt an Nutzungen wider, sodass diese von großvolumigen Hallenkörpern bis hin zu kleinteiligen Gewerbehofstrukturen reicht.

Erschlossen werden die Baufelder über eine zentrale Erschließungsachse (Ost-West-Richtung), welche ebenfalls das Umspannwerk an die Landesstraße L 202 anbindet. Darüber hinaus wird das Plangebiet von bestehenden ÖPNV-Linien angedient. Gleichzeitig sollen neue Wege für den Fuß- und Radverkehr entstehen.

Grünstrukturen entlang der Wege steigern deren Qualität und binden das Plangebiet in die Landschaft ein. Dach- und Fassadenbegrünung, eine offene Regenwasserbewirtschaftung, ein Nahwärmekonzept sowie die Stromerzeugung über Photovoltaikmodule unterstützen nicht zuletzt das Nachhaltigkeitskonzept, welches Ausdruck im angestrebten DGNB Gold Zertifikat findet.

Die aus dem Rahmenplan hervorgehenden Entwicklungsüberlegungen, u.a. Anpassung der Flächenzuschnitte, der Erschließungsstruktur sowie weitere in Betracht kommende Entwicklungsvorstellungen, sollen im weiteren Verfahren mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abgeglichen werden, um erforderliche Anpassungen für eine eventuelle Änderung des Bebauungsplans identifizieren zu können.