



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	31.03.2025	35/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	07.05.2025			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	08.05.2025			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	13.05.2025			
Gemeindevertretung	27.05.2025			

Betreff

Bebauungsplan Nr. W 5 „Gewerbegebiet Nord“, Teil 1 - 3. Änderung
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung billigt den als Anlage beigefügten Rahmenplan für die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Nord als Grundlage für die weitere Bauleitplanung und beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Nord“, Teil 1 für einen insgesamt ca. 34,4 ha großen Geltungsbereich, bestehend aus den Flurstücken 136/2, 137/2, 142, 144, 148, 150, 151, 152/5, 152/6 (teilweise), 153/7 (teilweise) 322, 905, 906, 929, 932, 971, 972, 977, 1340, 1341, 1343, 1345, 1347, 1044, 1045 und 1047 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark aufzustellen.

Der Geltungsbereich des oben genannten Änderungsbebauungsplans wird gemäß dem anliegenden Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist, festgelegt. (Anlage 1)

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

Der Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Nord“, Teil 1 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Drucksache: 35/2025

Beschlussbegründung:

Die im Geltungsbereich der aufzustellenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Nord“ Teil 1 liegenden Flächen sind aktuell Bestandteil des seit 14.03.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Nord“, Teil 1. Dieser wurde für einen östlich der L202 gelegenen Teilbereich durch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 24.02.2006 aufgehoben, behielt ansonsten aber für die restlichen Flächen bis heute seine Rechtskraft.

Das in unmittelbarer Nähe befindliche Güterverkehrszentrum Wustermark bot gewerblichen Ansiedlungen bislang ausreichend Raum. Da dieses aber nun mittlerweile einer Vollausslastung unterliegt und zugleich die Nachfrage nach weiteren Möglichkeiten für Gewerbestandorte groß ist, gelangt das Gewerbegebiet Nord aufgrund seiner optimalen Verkehrsanbindung vermehrt in den Fokus von Vorhabenträgern.

Die Eigentümerin der überwiegenden Flächen im Plangebiet ist die ETC Deutscher Industriebau GmbH, vertreten durch die DIBAG Industriebau AG, die auf den nördlich der B5 gelegenen gewerblichen Baufeldern bereits erste konkrete Ansiedlungen in die Wege geleitet hat. Neben zwei Gewerbehallen nördlich des Kuhdammwegs hat sich auch die VIRTUS Data Centres als führender Anbieter für Rechenzentren mit einem großflächigen Rechenzentrumscampus am Standort niedergelassen.

Für die verbleibenden, gewerblichen Entwicklungsflächen soll mit der gegenständlichen Beschlussvorlage ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet werden. Begleitend zur Entwicklung eines Rahmenplans wurden mehrere Workshops durchgeführt, in denen die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen reflektiert und daraus potenzielle Nutzungen für das Gewerbegebiet abgeleitet werden sollten. Hierbei wurden folgende Leitziele definiert:

- Qualifizierung des Branchenspektrums
- Stärkung lokaler Betriebe
- Schaffung auch kleinteiliger Gewerbeeinheiten
- Erzielung von Synergien
- Vermeidung zusätzlicher Belastungen für Anwohnende
- Dienstleistungsangebote mit Mehrwert für die Bevölkerung
- effiziente Flächennutzung/ flächensparendes Bauen.

Ziel des vorliegenden Rahmenplans ist die Schaffung einer größtmöglichen Vielfalt an gewerblichen Angeboten bei paralleler Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen und einer effizienten Nutzung der Baufläche. Insgesamt soll der Standort insbesondere gewerbliche Nutzungen mit hochqualifizierten Arbeitsplätzen sowie lokale und regionale Handwerksbetriebe anziehen und die bisher in der Gemeinde angesiedelten beziehungsweise avisierten Schwerpunktbranchen Logistik, produzierendes Gewerbe, Bahntechnik und Freizeitwirtschaft um weitere Standbeine erweitern. Durch ein breiter gefasstes Branchenspektrum sinkt während ökonomischer Rezessionen das Risiko starker Einbrüche von Gewerbesteuererträgen.

Eine durchgehende randliche Eingrünung soll das Gewerbegebiet darüber hinaus in die Landschaft einbetten und gleichzeitig der Naherholung dienen. Eine konkrete Freianlagenplanung unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Maßgabe einer Qualifizierung der Biodiversität erfolgt im Rahmen einer grünordnerischen und naturschutzfachlichen Zielplanung durch Grünordnungsplan.

Zentral im Gewerbegebiet und direkt an der L 202 gelegen befindet sich ein Quartiersplatz als Entrée. Die zentrale Erschließung des Quartiers erfolgt von der L202 über die Planstraße 3. Über die Planstraße 3 wird auch die westlich gelegene Straße „Am Umspannwerk“ angebunden. Mit einer neuen Bushaltestelle an der L202 im Bereich des Quartierseingangs wird eine Verbindung an das bestehende ÖPNV-Netz geschaffen. Der neue Kuhdammweg verbindet mit parallel geführten Fuß- und Radwegen das Plangebiet mit dem Zentrum Wustermarks sowie mit dem Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark (GVZ Wustermark).

Der Strombedarf des Gewerbegebiets soll auch mit Solarstrom aus dem Quartier selbst gedeckt werden. Des Weiteren soll die Abwärme der Rechenzentren umliegenden Gebäuden zur Verfügung gestellt werden, wofür sie in ein Nahwärmenetz eingespeist werden soll. Eine Kühlung des Gebiets wird zudem durch eine offene Regenwasserbewirtschaftung erzeugt, welche einen Beitrag zum naturnahen Wasserkreislauf und damit zur Grundwasserneubildung leistet.

Weiterführende Regelungen werden über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger getroffen.

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja☒ Nein**Finanznotiz:**

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren und die damit verbundene, nötige Erschließung sind durch die Dibag Industriebau AG zu tragen. Hierzu wird ein Kostenübernahmevertrag im weiteren Planverfahren abgeschlossen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Sowohl im Norden des Plangebietes als auch planextern wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des gesetzlichen Artenschutzes umgesetzt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen einer Biodiversitätsstrategie ermittelt und ein Grundkonzept erstellt. Der Vorhabenträger plant unter anderem, unversiegelte Flächen hochwertig als Ersatzhabitate zu begrünen, Dach- und Fassadenbegrünungen anzulegen, soweit es mit technischen Anforderungen vereinbar ist, sowie die Vermeidung ökologischer Fallen durch tierfreundliche Beleuchtung, die Verwendung von vogelfreundlichem Glas an Fassaden und die Vermeidung baulicher Fallen (z.B. Lüftungsschächte). Erforderliche Fachgutachten für einzelne Schutzgüter sind zu erstellen.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein**Anlagen:**

- Anlage 1 - Geltungsbereich mit Überlagerung Straßenbebauungsplan ausschließlich digital
- Anlage 2 - Geltungsbereich mit Überlagerung BPlan (Stand vom 10.04.2025)
- Anlage 3 - Rahmenplan (Stand vom 03.02.2025) ausschließlich digital
- Anlage 4 - Erläuterungsbericht (Stand vom 25.01.2025) ausschließlich digital
- Anlage 5 - Entwurf Grünordnungsplan (Stand vom 17.01.2025) ausschließlich digital
- Anlage 6 - Biodiversitätsstrategie Grundkonzept (Stand vom 23.01.2025) ausschließlich digital

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