



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Fachbereich II - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales	12.01.2023	26/2023

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	08.02.2023			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	09.02.2023			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	14.02.2023			
Gemeindevertretung	28.02.2023			

#### Betreff

Bebauungsplan Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, den Bebauungsplan Nr. W 49 „Rechenzentrum 1 Wustermark Nordwest“ aufzustellen. Der in der Anlage 1 dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch das Gewerbegebiet Zeestow sowie die etwa zwischen 120 und 500 m nördlich der Bundesstraße 5 verlaufende Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Brieselang,
- im Osten durch einen Grünzug auf der zurückgebauten Trasse der Anschlussbahn zwischen dem Bahnhof Wustermark und dem Umspannwerk Wustermark,
- im Süden durch die Bundesstraße 5,
- im Westen durch den Knotenpunkt von Bundesstraße 5 und Landesstraße 863.

Im etwa 20,3 ha großen Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 120, 122, 123, 124, 125, 126, 891, 927, 995, 1037, 1053, 1057 (teilweise), 1062 und 1083 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark.

Die allgemeinen Planungsziele sind

- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“
- Sicherung von Verkehrsflächen
- Sicherung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Der Bebauungsplan ist im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Im zweiten Quartal 2023 ist ein Workshop zur Öffentlichkeitsbeteiligung einzuberufen, um Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft noch im Vorfeld formeller Beteiligungsschritte für das weitere Planverfahren zu berücksichtigen.

**Drucksache:** 26/2023

### **Beschlussbegründung:**

Mit Schreiben vom 18.01.2023 reichte die CDW Commercial Development Wustermark GmbH einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bei der Gemeinde Wustermark ein. Gemäß der Nutzungs- und Vorhabenbeschreibung ist geplant, auf einem etwa 20,3 ha großen, an der östlichen Abfahrt der B5-Anschlussstelle „Wustermark West/ Wernitz“, nördlich der B5 und südwestlich des Umspannwerks gelegenen Areal ein Rechenzentrum einschließlich Erschließungs- und Grünflächen zu errichten (siehe Anlage 2 für nähere Angaben). Es soll ein Campus aus mehreren Rechenzentrenegebäuden („Module“), einem baulich eigenständigen Bürogebäude sowie einem Umspannwerk zur Stromversorgung des Komplexes entstehen, der über die L 863 beziehungsweise eine neu zu errichtende Stichstraße öffentlich erschlossen wird (siehe Anlage 3). Ein Sicherheitszaun ist vorgesehen. Als Betreiber des Komplexes wird das Unternehmen VIRTUS Data Centres fungieren, welches auch prüft, seine kontinentale Hauptniederlassung mit bis zu 120 Mitarbeitern am Standort einzurichten.

Aktuell wird der vorgesehene Geltungsbereich größtenteils als Ackerfläche genutzt. Eine Ausnahme stellt die auf den Flurstücken 1053 und 1062 zentral im Plangebiet gelegene ehemalige Bahntrasse zwischen Wustermark und Nauen dar. Wenngleich auf dieser noch das Gleisbett mit Betonschwellen sichtbar ist, hat sich mittlerweile ein Grünzug herausgebildet, der erhalten bleiben beziehungsweise weiter qualifiziert werden soll.

Ein verbindliches Planungsrecht besteht für den vorgesehenen Geltungsbereich noch nicht, allerdings stellt der Flächennutzungsplan bereits eine gewerbliche Baufläche dar. Derzeit befindet sich die Gemeinde Wustermark in Abstimmung mit dem Ministerium und Infrastruktur für Landesplanung sowie dem Landkreis Havelland, ob sich die vorgesehene Sonderbaufläche „Rechenzentrum“ hieraus entwickeln lässt oder eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Für ein Rechenzentrum eignet sich der Standort insbesondere aufgrund der direkten Anbindung an die B5, die geringe Entfernung zum Umspannwerk, der baulichen Vorprägung durch das angrenzende Gewerbegebiet Zeestow und den ausreichenden Abstand zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen. Das Rechenzentrum könnte zudem von den nahegelegenen Windkraftanlagen der Nauener Platte konstant Strom abnehmen.

Die jeweils dreigeschossigen und 21 Meter hohen Module bestehen aus den Serverschränken, Räumen für technische Nebenanlagen sowie kleinen Büro- und Lagertrakten, in die auch die Betriebs- und Sicherheitszentralen integriert sind (siehe Anlage 4). Neben den Modulen sind Notstromdieselgeneratoren sowie Niederspannungsverteilungen und Trafos angeordnet. Auf dem Dach der Module befindliche und etwa sieben Meter hohe Rückkühl- und Lüftungsgeräte werden von einer Sicht- und Lärmschutzfassade eingehaust, sodass sich eine Gesamtgebäudehöhe von 28 Metern ergibt.

Der für das zweite Quartal 2023 geplante Beteiligungsworkshop eröffnet der Bürgerschaft die Möglichkeit, bereits im Anfangsstadium der Planung Hinweise und Anregungen einzubringen, die im weiteren Bauleitplanverfahren zu prüfen und zu berücksichtigen sind.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja

Nein

### **Finanznotiz:**

Sämtliche, für die Planung und Umsetzung des Projektes entstehende Kosten sind durch den Projektentwickler CDW Commercial Development Wustermark GmbH zu tragen.

### **Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ**

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Erforderliche Fachgutachten für einzelne Schutzgüter sind zu erstellen. Der Vorhabenträger plant unter anderem, unversiegelte Flächen hochwertig als Ersatzhabitate zu begrünen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen anzulegen, soweit es mit technischen Anforderungen vereinbar ist.

In der beiliegenden Nutzungs- und Vorhabenbeschreibung wird angenommen, dass die Gewerbelärmemissionen geringer als 75 dB sind und damit unterhalb der Kulisse der angrenzenden B 5 liegen.

Die aus dem Betrieb des Rechenzentrums entstehende Abwärme soll wiederverwendet werden. Mögliche Abnehmer aus dem wohnbaulichen oder gewerblichen Bereich und erforderliche Umsetzungsmaßnahmen für ein Nahwärmenetz sind während des Planverfahrens im Rahmen eines Konzeptes zu ermitteln.

Für das Rechenzentrum ist ein geschlossener Kühlwasserkreislauf vorgesehen, sodass nach der ersten Befüllung und Inbetriebnahme der Systeme keine Wassernachfüllung benötigt wird. Mögliche Versorgungsquellen für die Erstbefüllung sind im Rahmen des Planverfahrens zu identifizieren.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Zeichnerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Anlage 2: Nutzungs- und Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3: Masterplan (exemplarische Darstellung)
- Anlage 4: Isometrie, Gebäudeschnitt und technische Angaben (exemplarische Darstellung)

.....  
gez. Herr Schollän  
Fachbereichsleiter Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales