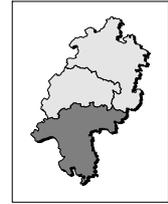


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 128.0
23. Juli 2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Anlagen : -1-
---------------------------	--------------	------------------

Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 114 „Kastengrund“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **15. Juli 2020** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan N114

„Kastengrund“

**ZUSAMMENFASSUNG DER
ANTRAGSUNTERLAGEN
DER STADT HATTERSHEIM AM MAIN
FÜR EIN ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN
GEMÄSS § 6 ABS. 2 ROG, § 8 ABS. 2 HLPG IM
BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS N 114
„KASTENGRUND“
BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

- als Geschäftsstelle der Regionalversammlung -

Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Referat I/5 Bauen, Planen, Umwelt
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim am Main

Planungsstand: 20. Mai 2020

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auf dem Gelände der ehemaligen Tierversuchsanstalt am Kastengrund, seinerzeit betrieben von dem französischen Pharmakonzern Sanofi-Aventis, beabsichtigt das Unternehmen Digital Realty (DLR) die Errichtung eines Rechenzentrums. DLR ist ein Unternehmen mit Sitz in den USA und einer deutschen Niederlassung in Frankfurt. Zurzeit wird das Plangebiet, das zwischen Hattersheim am Main und dem Flörsheimer Stadtteil Weilbach liegt, unter anderem als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Außerdem sind dort Teile der Verwaltung des Main-Taunus-Kreises (MTK) untergebracht, genauer das Hochbau- und Liegenschaftsamt sowie das Amt für Verbraucherschutz und Veterinärwesen. Das gesamte rund 13,8 ha große Gelände befindet sich im Eigentum des MTK und soll an Digital Realty veräußert werden.

Für den Bau des Rechenzentrums erarbeitet DLR mit Unterstützung durch verschiedene Architektur- und Ingenieurbüros (u.a. B+R Architects, London; ARCADIS Germany GmbH, Darmstadt; KLEINUNDARCHITEKTEN, Frankfurt am Main) ein bedarfsgerechtes Entwicklungskonzept, das zurzeit als Entwurf vorliegt und kontinuierlich fortgeschrieben wird. Das übergeordnete Ziel der Planung besteht in der Realisierung eines zukunftsfähigen Standortes zur Datenverarbeitung, der in die umgebenden Landschaftsräume eingebunden ist.

Die bestehende Bebauung der ehem. Tierversuchsanstalt soll im Zuge der Konversion vollständig zurückgebaut werden.

Planungsrechtlich ist für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan N 114 „Kastengrund“ wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung aufgestellt, und befindet sich im Juni 2020 im Stadium der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Entwicklungsvorstellungen entsprechen nicht vollständig den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010. Folgende Ziele sind durch das Vorhaben betroffen:

- Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Z 3.4.2-4)
- Überschreitung der Tabellenwerte (Z 3.4.2-7)
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Z 4.3-2)
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1-10)

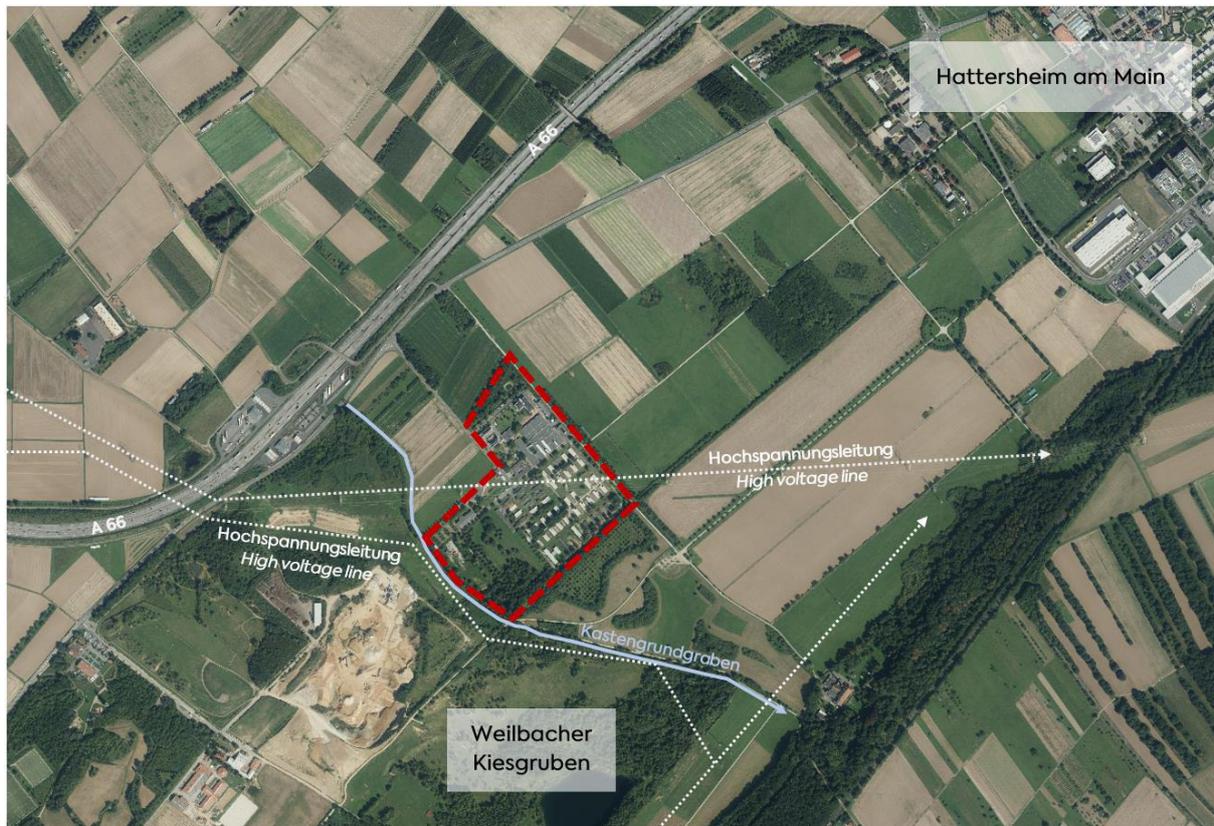
Die Stadt Hattersheim am Main beantragt daher, die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPFG, damit die Bauleitplanung mit den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung kongruent ist und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann von Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Die Zielabweichung soll demnach mit den Maßstäben einer nachhaltigen Raumentwicklung in Einklang stehen.

Im Vorfeld des Zielabweichungsantrags wurde am 17. April 2020 von der Stadt Hattersheim eine landesplanerische Anfrage gestellt, die der RP Darmstadt am 26. Mai 2020 beantwortet hat (Az. III 31.2 – 61d 02/10-95). Die Ergebnisse dieses Vorgangs sind insbesondere in die Kapitel 4 bis 6 des Zielabweichungsantrags integriert.

2. RÄUMLICHE LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet Kastengrund liegt westlich der Stadt Hattersheim am Main in der Nähe des Rhein-Main-Schnellwegs 12. Die Umgebung des Plangebiets hat zunächst Bedeutung für die Naherholung. In unmittelbarer Nachbarschaft verlaufen verschiedene Wege des Regionalparkkorridors für Fußgänger und Radfahrer. Das Wegenetz wird durch Bereiche für den Aufenthalt und durch Aussichtspunkte ergänzt.

Lage des Plangebiets



Eigene Darstellung basierend auf: Luftbild ©Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

3.1. Grundzüge der Standortentwicklung

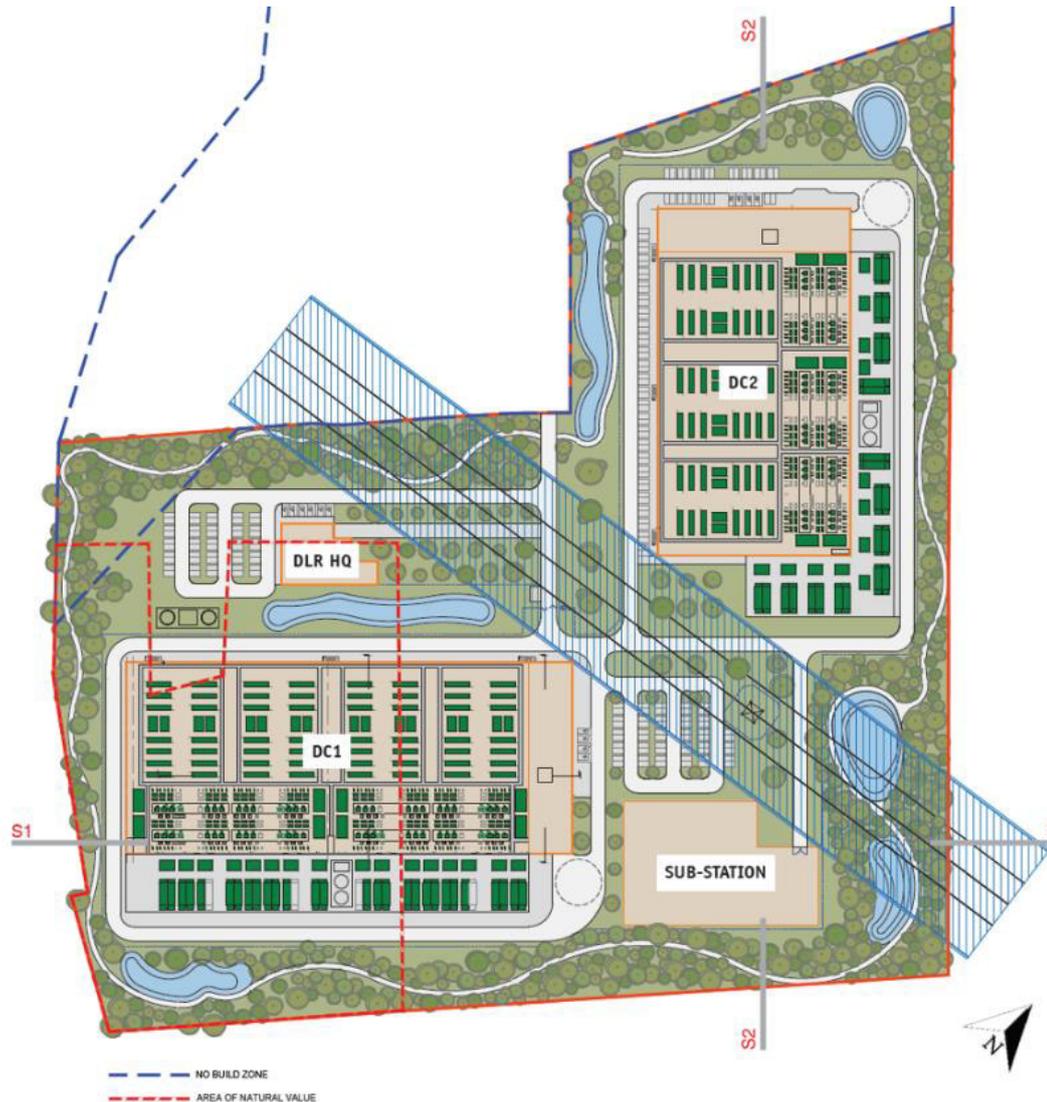
Rahmenbedingungen

In Vorbereitung auf das Bauleitplanverfahren wurde ein städtebauliches Realisierungskonzept erstellt, welches die geplanten baulichen Maßnahmen innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebiets darstellt. Das Konzept bildet neben den Fachgutachten die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Der Gebäudekomplex des Rechenzentrums besteht im Wesentlichen aus zwei Hauptgebäuden, die beiderseits der Hochspannungsleitung angeordnet sind, sowie einem Umspannwerk

und dem DLR Hauptquartier. Verschiedene Nebenanlagen und -einrichtungen sowie Stellplätze verteilen sich über das weitere Gelände. Der Standort wird auf allen Seiten durch landschaftsgerecht gestaltete Gehölzstrukturen eingefasst. Die zurzeit geplante, noch unverbindliche Anordnung der einzelnen Bausteine zeigen der nachfolgende Lageplan sowie die beiden Visualisierungen. Dabei ist ein über die Darstellungen des Zielabweichungsantrages hinausgehender Eingriff, beispielsweise durch eine Flächenvergrößerung, nicht vorgesehen und nach dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auch nicht möglich.

städtebauliches Realisierungskonzept



Ohne Maßstab, © B+R Architects, London

Die Digital Realty Germany GmbH wird von Frankfurt am Main nach Hattersheim umziehen und ihren Hauptsitz im Gebiet Kastengrund haben. Im Zuge dieser Entwicklung soll die Zahl der Mitarbeiter deutlich anwachsen, von weniger als 40 im ersten Quartal 2019 auf rund 160 im Jahr 2023 (Bei diesen Angaben sind die Standorte Kastengrund, Niederrad und Sossenheim zusammengefasst).

Dem Geschäftszweck entsprechend gibt es einen starken Fokus auf qualifizierte technische Berufe. Es ist vorgesehen, Kooperationen mit lokalen und regionalen Berufsschulen,

Bildungsstätten und Kammern einzugehen, begleitet von beruflichen Qualifizierungsprogrammen für „Einsteiger und Umsteiger“. Nicht zuletzt will sich das Unternehmen sozial engagieren.

Als Rechenzentrum muss der Kastengrund rund um die Uhr verfügbar sein, d.h. 24 h pro Tag an allen Tagen des Jahres. Dabei werden der technische Betrieb und die technische Überwachung sowie der Sicherheitsdienst im 3-Schicht-Betrieb organisiert, während die sonstigen Arbeitsplätze zu den normalen Bürozeiten besetzt sind.

Hinsichtlich der Einbindung in das äußere Netz sind zwei neue Hochspannungsstromkabel vorgesehen, die an lokale Unterstationen angeschlossen werden. Diese Kabel binden an Übergabepunkte in Marxheim und in Frankfurt-Höchst an.

Zusammenfassend verspricht die Errichtung des Rechenzentrums im Kastengrund große Vorteile für Kommune und Kreis:

- Steigerung des Profils von Hattersheim und des Main-Taunus-Kreises als Technologie- und Wirtschaftsstandort;
- Erhöhung der Beschäftigungsmöglichkeiten in der lokalen Umgebung, vor allem mit hoch qualifizierten Arbeitsplätzen;
- Erhebliche Investitionen in die Liegenschaft Kastengrund, mittels derer die alte Tierversuchsanlage in ein hochmodernes High-Tech-Rechenzentrum verwandelt wird.

3.2. Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Mainzer Landstraße (L3265) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Nordwesten kommend, parallel zu Gebäude 2, und bindet zentral zwischen der geplanten Bebauung ein. Das Verkehrsaufkommen lässt sich in diesem frühen Entwicklungsstadium mit etwa 10 Lkw und 200 Pkw pro Tag abschätzen.¹ Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig das Verkehrsaufkommen weitestgehend dem derzeitigen Volumen entsprechen wird.

Da die private Zufahrtsstraße auch eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfüllt, erfolgt im Bebauungsplan eine Sicherstellung der Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten, für die in dem Bereich wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe über die Festsetzung einer Fläche für ein Wege- und Nutzungsrecht.

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets verteilt sich der motorisierte Individualverkehr über zwei Ringstraßen zu den Servergebäuden sowie zwei Stichstraßen zu den Nebengebäuden. Der ruhende Verkehr wird in Form von oberirdischen Stellplätzen an drei Standorten des Plangebiets organisiert, dabei werden von den insgesamt 206 Stellplätzen 14 barrierefrei geplant.

3.3. Freiräume

Die Freiräume im Plangebiet zeichnen sich teilweise durch eine parkähnliche Gestaltung aus, in die Erschließungsstraßen und Parkplatzflächen eingebettet sind. Entlang der Plangebietsgrenzen ist ein durchgängiger Grüngürtel vorgesehen, der den Übergang in die Freiräume der Umgebung bildet und so die Einbindung in die umgebenden Landschaftsräume des Regionalparks unterstützt. Auf dem Gelände befinden sich eine Reihe von Teichen bzw. Mulden, die zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Bereitstellung von Löschwasser genutzt

¹ Da jedes Fahrzeug einmal ankommt und einmal wegfährt, ist die Anzahl der Fahrten doppelt so hoch wie die Anzahl der Fahrzeuge.

werden sollen. Die tangierte Fläche des regionalen Grünzuges wird von einer Bebauung freigehalten und im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsflächen planungsrechtlich gesichert.

4. KURZDARSTELLUNG DER ZIELABWEICHUNGSTATBESTÄNDE

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Entwicklungsvorstellungen entsprechen nicht vollständig den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010. Folgende Ziele sind durch das Vorhaben betroffen:

- Das Vorhaben liegt außerhalb der im PS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Z 3.4.2-4).
- Daraus ergibt sich auch eine Überschreitung der Tabellenwerte der Tabelle 4 der RPS/RegFNP 2010 (Z 3.4.2-7).
- Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Z 4.3-2) ist auf einer Fläche von rund 3,2 ha im Westen des Plangebiets betroffen.
- Ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1-10), auf einer Fläche von rund 3,5 ha im Südwesten des Plangebiets im RPS/RegFNP ausgewiesen.

5. ZUSAMMENFASSENDE BEGRÜNDUNG DER ZIELABWEICHUNG

Die städtebauliche Planung und der darauf aufbauende Bebauungsplan N 114 „Kastengrund“ sehen für das Plangebiet die Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrums auf eine Fläche von rund 13,3 ha vor.

Aufgrund der Lage außerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe (Z 3.4.2-4) und der damit zusammenhängenden Überschreitung der Tabellenwerte (Z 3.4.2-7), der partiellen Lage des Plangebiets innerhalb des Vorranggebiets Regionaler Grünzug (Z 4.3-2) und innerhalb des Vorranggebiets für Landwirtschaft (Z 10.1-10) ist die Abweichung von den genannten Zielen notwendig.

Gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPG wird daher eine Abweichung von den oben genannten Zielen des RPS/RegFNP 2010 beantragt.

Die beantragten Abweichungen erfüllen nach Auffassung der Stadt Hattersheim die Anforderungen des § 6 Abs. 2 ROG sowie des § 8 Abs. 2 HLPG. Sie sind unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

Insbesondere aufgrund der baulichen Vornutzung mit gewerblichem Charakter kann davon ausgegangen werden, dass bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (2010) statt eines Regionalen Grünzuges und eines Vorranggebiets für die Landwirtschaft auch ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe geplant werden könnte oder hätte geplant werden können.

Auch ein öffentliches Interesse an der Zulassung des Rechenzentrums ist gegeben.

Einerseits werden durch die Umsetzung der Planung bereits stark anthropogen überprägte Flächen anstelle von unbelastetem Naturraum in Anspruch genommen, wodurch unmittelbar dem in § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG formulierten Grundsatz einer sparsamen Flächennutzung entsprochen wird. Darüber hinaus unterstützt das Vorhaben die 2018 in Leben gerufene Gigabitstrategie des Hessisches Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung. Durch deren Umsetzung ergeben sich erhebliche Multiplikatoreffekte für den Wirtschaftsraum in der Rhein-Main-Region, die weit über die direkten Arbeitsplatz- und Wertschöpfungseffekte hinausgehen, die durch die Errichtung und den Betrieb des Rechenzentrums „Kastengrund“ entstehen.

Obwohl das Gemeindegebiet Hattersheims weitgehend innerhalb des Vorranggebiets Regionaler Grünzug liegt, bestehen noch Flächenpotenziale, auf denen eine Kompensation der betroffenen 3,2 ha vorgenommen werden kann. Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans unterliegt der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, so dass auch eine Überprüfungsmöglichkeit gegeben ist.

Die Abweichung berührt darüber hinaus nicht die Grundzüge der Planung, da sie die im RPS/RegFNP 2010 formulierten Grundzüge beachtet bzw. unterstützt.

Insgesamt sind die Abweichungen aus städtebaulichen Gründen für eine geordnete räumliche Entwicklung erforderlich und geboten.

Die Planung erfüllt die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Stadt Hattersheim am Main, indem sie einen wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung Hattersheims leistet. Auf einer bereits bebauten, in weiten Teilen unterausgenutzten und zukünftig brachfallenden Fläche wird eine zukunftsfähige bauliche Entwicklung ermöglicht, die auch auf überregionaler Ebene positive Auswirkungen hat, indem sie die Verwirklichung der Gigabitstrategie in Hessen fördert.

Darüber hinaus erfüllt der Standort auch weitgehend die Vorgaben und Prüfwerte des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI): Kriterien für die Standortwahl von Rechenzentren.² Im Einzelnen definiert das BSI Abstandskriterien zu Orten besondere Gefährdung. Zusätzlich ist die Wirkung von Naturgewalten in den Kriterienkatalog integriert. Insgesamt werden Aspekte untersucht Aspekte, die bei der Planung eines Rechenzentrumsneubaus hinsichtlich hoher und höchster Verfügbarkeit bei der Auswahl eines Standorts relevant sind.³

Somit ist aus Sicht der Stadt Hattersheim am Main die Abweichung von den Zielen:

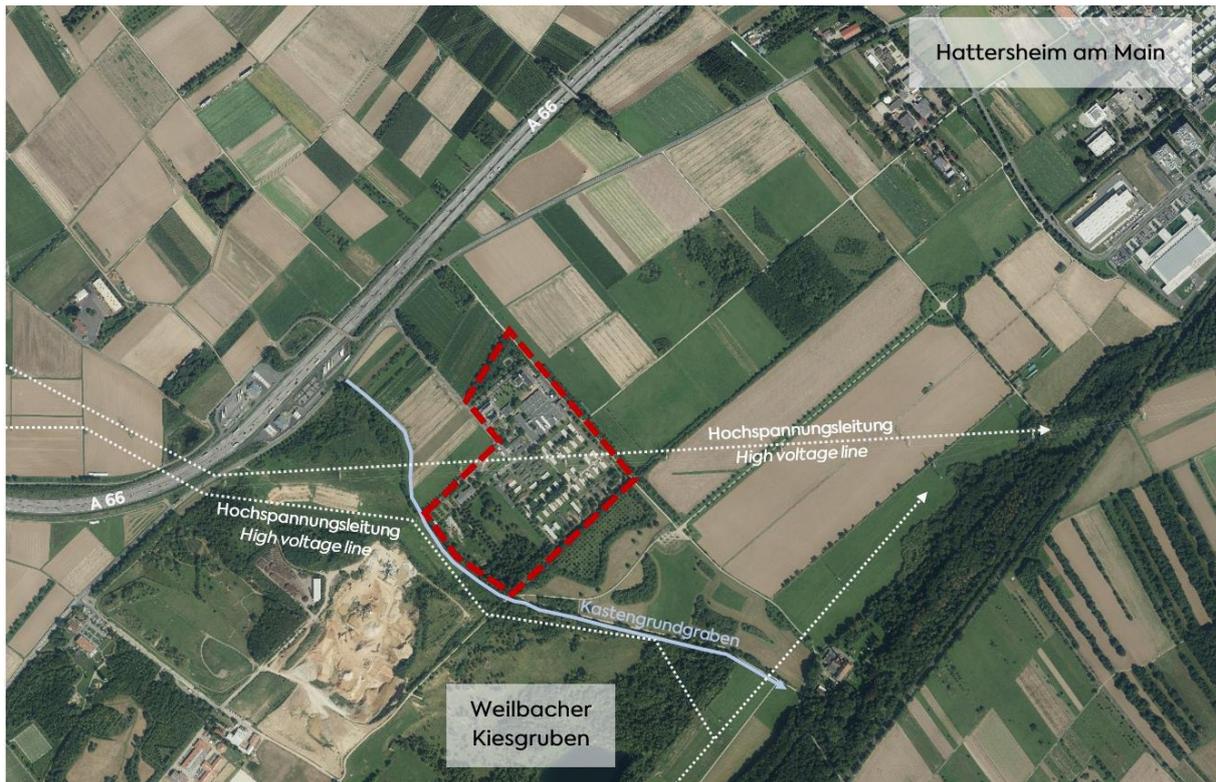
- Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Z 3.4.2-4)
- Überschreitung der Tabellenwerte (Z 3.4.2-7)
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Z 4.3-2)
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1-10)

des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) zulässig und begründet.

² Im www unter: https://www.bsi.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/BSI/Sicherheitsberatung/Standort-Kriterien_RZ/Standort-Kriterien_Rechenzentren.pdf, Stand: 25.10.2019, aufgerufen m 04.07.2020.

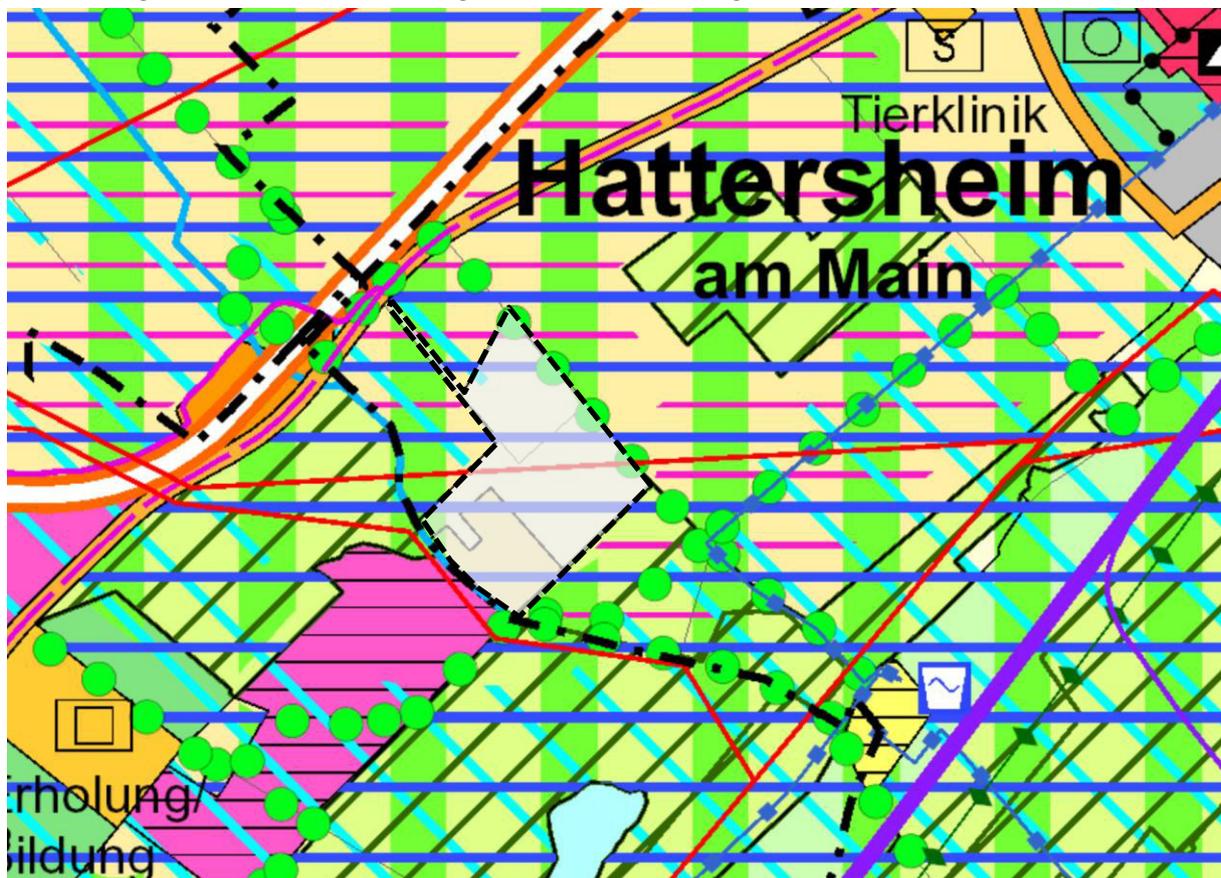
³ Nähere Ausführungen hierzu finden sich im ausführlichen Antragstext.

Lage des Plangebiets



Eigene Darstellung basierend auf: Luftbild ©Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Abbildung: Ausschnitt RPS / RegFNP 2010 mit Plangebiet



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von RPS/RegFNP 2010, Hauptkarte, Planstand 31.12.2019, <https://mapview.region-frankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de>, aufgerufen am 10.06.2020