

**Stadtteil Hattersheim**

**Bebauungsplan N116**

**„Erweiterung Gewerbegebiet Nord“**

**ZUSAMMENFASSUNG DER ANTRAGSUNTERLAGEN  
DER STADT HATTERSHEIM AM MAIN  
FÜR EIN ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN**

**GEMÄSS § 6 ABS. 2 ROG, § 8 ABS. 2 HLPG  
IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS N116  
„ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET NORD“**

**BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

- als Geschäftsstelle der Regionalversammlung -

---

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

07.11.2022

## 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Auf der Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Nord am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hattersheim beabsichtigen die Unternehmen NTT GLOBAL DATA CENTERS FRA5 GMBH (im Folgenden: NTT) und IONOS SE (im Folgenden: IONOS) die Entwicklung eines Campus für Rechenzentren. NTT ist eine Geschäftsstelle der NTT Global Data Centers EMEA GmbH (ehemals e-shelter) und damit Teil der NTT Ltd. Das Unternehmen zählt mit Rechenzentren in über 20 Ländern zu den größten Anbietern weltweit und betreibt bereits vier Standorte mit jeweils fünf bis sieben Rechenzentren in der Metropolregion Frankfurt am Main, darunter eines in Hattersheim am Main. IONOS (ehemals 1&1) mit Sitz in Montabaur ist der derzeit führende europäische Anbieter von Cloud-Infrastruktur, Cloud-Services und Hosting-Dienstleistungen und betreibt derzeit zehn Rechenzentren in fünf Ländern.

Rechenzentren stellen inzwischen das Rückgrat der Digitalisierung und den Schlüssel des digitalen Wandels in der Arbeits- und der privaten Lebenswelt dar und zählen zunehmend zur kritischen Infrastruktur. Neben den Anforderungen an einen ausfallsicheren Betrieb der IT-Systeme steht heutzutage auch eine stetige Optimierung der Energieeffizienz und die Nutzung von Nachhaltigkeitspotenzialen im Fokus eines modernen Rechenzentrumsbetriebs.

NTT plant am Standort aktuell den Bau und Betrieb von mehreren Rechenzentren mit bis zu 45 bis 50 Beschäftigten zur Vermietung an Anbieter von IT-Dienstleistungen und Geschäftsanwendungen. In Abhängigkeit der Kundenstärke entsteht ein Bedarf von bis zu 120 Stellplätzen. Die Dienstleistungen von IONOS erstrecken sich außer auf den Geschäfts- und Privatkundenbereich auch auf die Deckung von IT-Bedarfen des Schwesterunternehmens 1&1 AG, das aktuell das vierte große Mobilfunknetz in Deutschland aufbaut. Für die Server Housing Dienstleistungen für 1&1 benötigt IONOS zusätzliche Rechenzentrumskapazitäten. Am Standort Hattersheim am Main soll ein Rechenzentrum mit Bürogebäude mit 80 bis 100 Beschäftigten im Endausbau. Für diese sollen 50 bis 60 Stellplätze bereitgestellt werden.

Aktuell wird das Plangebiet in weiten Teilen durch eine landwirtschaftliche Nutzung und in untergeordnetem Umfang durch eine kleingärtnerische Nutzung geprägt. Das rund 7,0 ha große Gelände befindet sich teilweise in Privateigentum und teilweise im Eigentum der Stadt und soll an NTT und IONOS veräußert werden.

Für den Bau des Rechenzentrums erarbeiten NTT und IONOS mit Unterstützung durch verschiedene Architektur- und Ingenieurbüros ein bedarfsgerechtes Entwicklungskonzept, das zurzeit als Entwurf vorliegt und kontinuierlich fortgeschrieben wird. Das übergeordnete Ziel der Planung besteht in der Realisierung eines zukunftsfähigen Standorts zur Datenverarbeitung.

Planungsrechtlich ist für die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ soll im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung aufgestellt werden. 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 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 HLPG, 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 erfüllt 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.

## 2. Räumliche Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ liegt an der nordwestlichen Gemarkungsgrenze von Hattersheim am Main und wird durch die Bundesautobahn (BAB 66) im Norden, durch die L 3011 im Westen und die Mainzer Landstraße im Süden begrenzt. Östlich schließen sich der bestehende Siedlungskörper in Form eines etablierten Gewerbegebiets und der bestehende Friedhof an das Plangebiet an. Nördlich der Bundesautobahn (BAB 66) verläuft von Westen nach Osten eine oberirdische Hochspannungsleitung.

Das weitere Umfeld des Plangebiets wird nördlich der Autobahn und westlich der L 3011 durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Nach Osten folgt rückwärtig des Friedhofs der Siedlungsraum von Hattersheim. Im Süden liegen das Gewerbegebiet Südwest sowie der Innovationspark Hattersheim.

Lage des Plangebiets



© Stadt.Quartier, basierend auf:

© Luftbild, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## **Verkehrliche Anbindung . Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die städtebauliche Entwicklung des Planungsstandorts beinhaltet außer der Schaffung und Sicherung von Baurecht für die Rechenzentren auch den Ausbau der Heddingheimer Straße von ihrem heutigen Wendehammer am westlichen Ende des Gewerbegebiets Nord bis zum bestehenden Kreisel an der Mainzer Landstraße. Dadurch ergibt sich eine direkte Anbindung für den motorisierten Verkehr zur BAB 66 ohne Durchquerung sensibler Ortslagen. Außerdem sieht das Ausbaukonzept für die verlängerte Heddingheimer Straße einen großzügigen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg vor, sodass eine sichere Benutzung der Neubaustraße für zu Fuß gehende oder radfahrende Personen möglich ist.

Im Hinblick auf den ÖPNV ist die Stadt Hattersheim am Main in das Linienangebot des Rhein-Main-Verkehrsverbunds eingebettet. Die Stadt liegt an der Taunus-Eisenbahn, eine zweigleisige und elektrifizierte Bahnstrecke, die die Städte Frankfurt am Main und Wiesbaden verbindet. Der im Stadtteil Hattersheim gelegene Bahnhof ist ein S-Bahn-Haltepunkt auf dieser Strecke (S1). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 1.600 m und kann fußläufig in etwa 20 bis 25 Minuten zurückgelegt werden. Im Nahbereich des Plangebiets verkehren darüber hinaus drei Buslinien.

## **3. Städtebauliche Konzeption**

### **3.1. Alternativenprüfung**

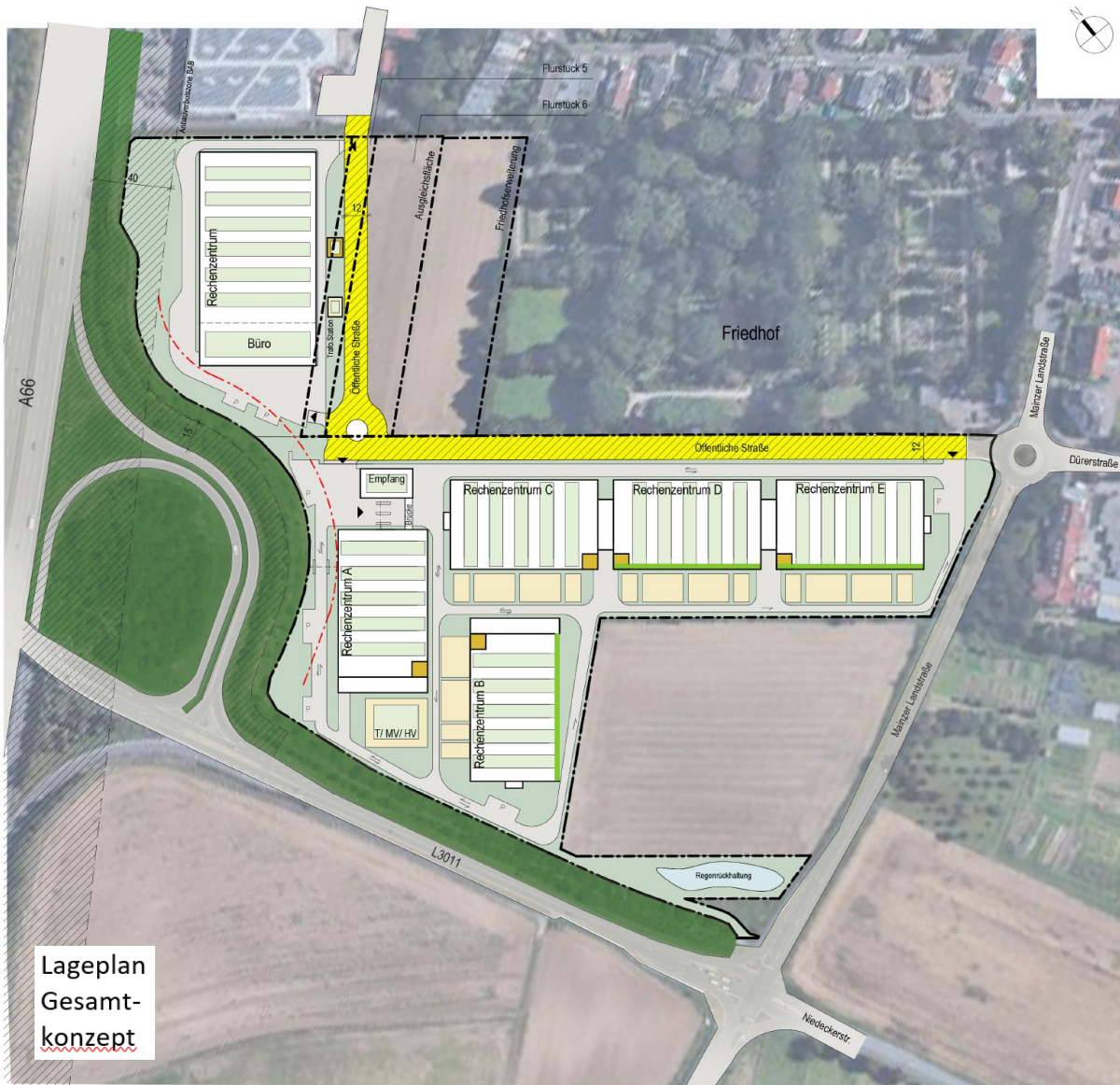
Im Vorfeld der Standortentscheidung wurde die Flächenverfügbarkeit für eine weitere Ansiedlung von Rechenzentren im Stadtgebiet überprüft. Aufgrund ihrer gewerblich-industriellen Eigenart sollten Rechenzentren im Regelfall in ausgewiesenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe liegen. Als Flächenbedarf war nach Angaben der designierten Betreiber von der Größenordnung 7 bis 8 ha auszugehen. Die Standortbetrachtung bezog sich wegen der räumlich-verkehrlichen Lagegunst ausschließlich auf den Stadtteil Hattersheim.

Die Überprüfung der ausgewiesenen Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand / Planung für den Stadtteil Hattersheim ergab, dass diese Gebiete mit Ausnahme kleinerer Reservflächen vollständig belegt sind.

Bei der anschließenden Betrachtung möglicher Alternativstandorte im Außenbereich gemäß § 35 BauGB entlang des Siedlungsrandes rund um Hattersheim ergaben sich regelmäßig Konfliktsituationen mit der Ausweisung von Vorranggebieten für Regionale Grünzüge, unzureichenden verkehrlichen Anbindungen und möglichen Störungen angrenzender Wohnnutzungen.

Das dem Zielabweichungsantrag zugrunde liegende Plangebiet hat die besten Ansiedlungsvoraussetzungen. Es rundet die bereits eingeleitete gewerbliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand mit der benötigten Flächengröße ab und ermöglicht durch die geplante Verlängerung der Heddingheimer Straße und die direkte Anbindung an die Mainzer Landstraße eine Abwicklung des betrieblichen Verkehrs über die Hauptverkehrsstraßen ohne Störung von Wohngebieten. Aufgrund seiner Lagegunst ist der Standort bereits seit Längerem von der Stadt Hattersheim am Main als Baufläche vorgesehen. Das Projektgebiet erfüllt zudem den überwiegenden Teil der vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik aufgestellten Standort-Kriterien für Rechenzentren.

### 3.2. Gesamtkonzept



© TTSP HWP Planungsgesellschaft mbH, Oktober 2022, ohne Maßstab

Das Gesamtkonzept sieht die Entwicklung eines Campus für mehrere Rechenzentren vor. Nach derzeitigem Stand der Planung wird der nördliche Teilbereich von IONOS mit einem Rechenzentrum einschließlich Büroräumen bebaut. Die restliche Fläche steht NTT für die Errichtung von vier bis fünf weiteren Rechenzentren zur Verfügung.

Mit ihrer Gebäudekante orientieren sich die Gebäude entlang der Erschließungsstraße. Neben den Hauptgebäuden für die Rechenzentren werden im Plangebiet auch verschiedene Nebenanlagen wie beispielsweise Trafostationen zur Energieversorgung untergebracht. Die Teilfläche nördlich des Friedhofs soll von Bebauung freigehalten werden und als Ausgleichsfläche dienen.

Im Zuge einer noch auszuarbeitenden Freianlagenplanung werden eine umfassende Begrünung der unversiegelten Freiflächen unter Berücksichtigung von Dach- und Fassadenbegrünungen, soweit betrieblich darstellbar, und Maßnahmen zur Entwässerung und zum Regen-

wassermanagement umgesetzt. Weitere Bemühungen der Projektträger im Sinne von Ökologie, Nachhaltigkeit und Klima- und Umweltschutz beziehen sich auf Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz und die Nutzung von Nachhaltigkeitspotenzialen. Dazu zählen etwa die Anwendung umweltorientierter Zertifizierungen im Rahmen der Qualitätssicherung, der Einsatz von Photovoltaik und von umweltfreundlichen Kühltechniken sowie die Umsetzung von Ausgleichmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan oder die Heizung der Gebäude mit der erzeugten Abwärme und die geplante Weitergabe überschüssiger Abwärme für die Nahwärmeversorgung. Zu diesem Zweck haben beide Projektträger mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen einen Letter of Intent unterzeichnet.

#### **4. KURZDARSTELLUNG DER ZIELABWEICHUNGSTATBESTÄNDE**

Die im Bebauungsplan N 116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ festgesetzten 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 RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Z3.4.2-4);
- Daraus ergibt sich auch eine Überschreitung der Tabellenwerte der Tabelle 4 des RPS/RegFNP 2010 (Z3.4.2-7);
- Das Plangebiet nahezu vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1-10) ausgewiesen.

#### **5. ZUSAMMENFASSENDE BEGRÜNDUNG DER ZIELABWEICHUNG**

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ ist die Errichtung eines Campus für hochmoderne Rechenzentren geplant. Im Vollausbau bietet der Standort Arbeitsplätze für bis zu 150 Beschäftigte.

Aufgrund der Lage außerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe (Z3.4.2-4), der Überschreitung von Tabellenwerten (Z3.4.2-7) und der Situierung innerhalb des Vorranggebiets für Landwirtschaft (Z10.1-10) ist die Abweichung von diesen raumordnerischen Zielen notwendig. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPG wird daher eine Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 beantragt.

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

Zwar ist das Plangebiet überwiegend als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und als Fläche für die Landbewirtschaftung ausgewiesen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (direkter Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nord, bauliche Vorprägung durch umliegende verkehrliche Infrastrukturen, isolierte landwirtschaftliche Flächen, Möglichkeit zur Arrondierung

des Siedlungskörpers) eignet es sich jedoch sehr gut für eine mögliche Siedlungserweiterung und hätte auch als ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe geplant und regional-planerisch ausgewiesen werden können. Für die Stadt Hattersheim am Main stellt das Plangebiet daher bereits seit längerem eine potenzielle Siedlungserweiterungsfläche dar und war bereits vor acht Jahren Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens.

Zudem ist mit hoher Sicherheit die Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe auszuschließen. Zurzeit werden die Flächen durch einen einzigen Landwirt genutzt, der mündlich angegeben hat, dass es sich bei den von ihm bewirtschafteten Flächen im Plangebiet um etwa 6–7 % seiner betrieblichen Gesamtflächen handele. Da er den landwirtschaftlichen Beruf jedoch nur im Nebenerwerb ausübt, kann unterstellt werden, dass die Ausübung der hauptberuflichen Tätigkeit die wesentliche Einnahmequelle für den Lebensunterhalt darstellt. Hierfür spricht auch seine Bereitschaft, die Bewirtschaftung der Flächen ohne erkennbare Einwendungen aufzugeben.

Durch die Umsetzung der Planung werden 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.

Durch die geplante Anbindung der Heddingheimer Straße an die Mainzer Landstraße ist mit einer signifikanten verkehrlichen Entlastung der Kernstadt durch den das Gewerbegebiet Nord anfahrenen Schwerlastverkehr zu rechnen.

Darüber hinaus unterstützt die 2018 ins Leben gerufene Gigabitstrategie des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung das Vorhaben. Durch Umsetzung der Strategie ergeben sich erhebliche Multiplikatoreffekte für den Wirtschaftsraum in der Rhein-Main-Region, die weit über die direkten Arbeitsplatz- und Wertschöpfungseffekte hinausgehen, welche durch Errichtung und Betrieb der Rechenzentren auf den Flächen zur Erweiterung des Gewerbegebiets Nord entstehen.

Somit ist auch ein öffentliches Interesse an der Zulassung der Rechenzentren gegeben.

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 leistet. Somit ist aus städtischer Sicht 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 für Landwirtschaft (Z 10.1-10)

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