

Zielabweichungsverfahren der Stadt Hattersheim am Main

Erweiterung Gewerbegebiet Nord im Bereich des Bebauungsplans N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“

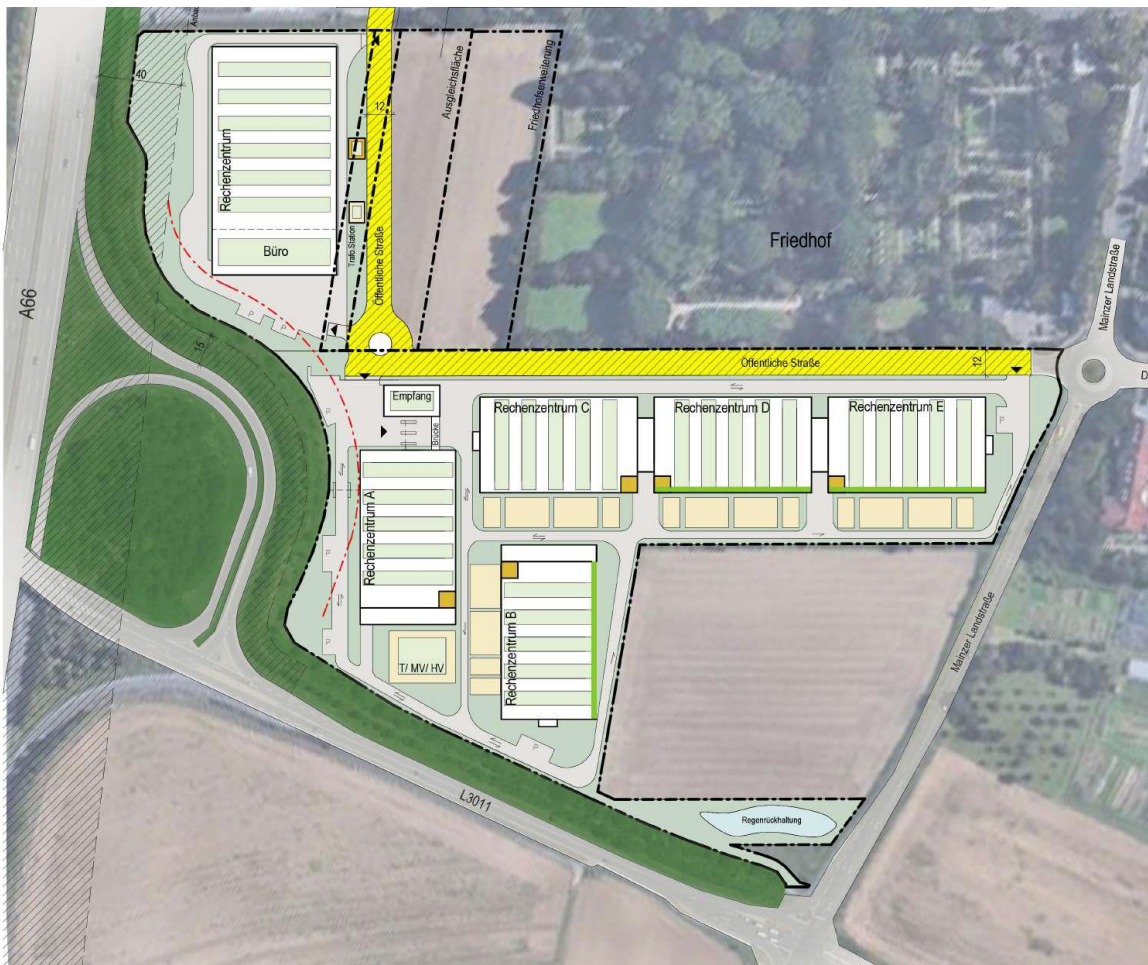


Abbildung 1: Visualisierung des Vorhabens (Quelle: Antragsunterlagen Zielabweichungsverfahren Stadt Hattersheim am Main)

Antrag der Stadt Hattersheim am Main (Antragstellerin) vom 25. November 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die Ausweisung eines Sondergebiets für Rechenzentren im Bereich des Bebauungsplans Nr. N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“

Entscheidung

- I. Für die Ausweisung eines Sondergebiets für Rechenzentren im Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Ausweisung von Sonderbauflächen und-gebieten ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung) und Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte des Kapitels F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes, der im Nebenerwerb die Flächen des Plangebiets bewirtschaftet, ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanungen nachweislich auszuschließen.
 2. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist auf Wunsch des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs so lange zu erhalten, bis der Beginn der Bauarbeiten die Einstellung erfordert.
 3. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich der baulichen Entwicklung und Nutzung des Gebiets werden auf Ebene der Bauleitplanung keine (weiteren) landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.
 4. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ist ein Klimagutachten zu erstellen, welches den Nachweis enthalten soll, dass eine mit dem Lokalklima verträgliche Bebauung und Nutzung (Stichwort Abwärme) möglich ist. Festsetzungen, die das Klimagutachten hierzu für erforderlich hält, sind zu übernehmen.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	7
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	8
I. Beabsichtigte Planung	8
1. Ziel des Abweichungsantrags	8
2. Makrostandort	9
3. Mikrostandort	10
4. Konkrete Planung.....	11
a) Gesamtkonzept.....	11
b) Anordnung und Ausführung der Hauptgebäude, Flächenverbrauch	12
b) Flächenverbrauch	13
c) Außenanlagen, Grünstruktur, Dach und Fassadenbegrünung	15
d) Entwässerung.....	15
e) Energieversorgung.....	15
f) Kältetechnik	16
g) Sicherheit.....	17
h) Nachhaltigkeit	17
(1) Energieverbrauch	17
(2) Nutzung der Abwärme.....	18
(3) Bauen	18
(4) Klima	19
(5) Schonung von Ressourcen, Natur- und Umweltschutz ..	20
(6) Immissionsschutz	21
5. Auswirkungen auf das Lokalklima	21
6. Auswirkungen auf die Landwirtschaft	22
7. Auswirkungen auf das Grundwasser.....	23
II. Antragsbegründung	23
1. Erforderlichkeit des Vorhabens	23
2. Darstellungen / Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	24
3. Erschließung des Vorhabens	25
4. Planungsalternativen.....	26
a) Potenziale auf regionalplanerischer Grundlage	26
b) Flächenpotenziale im Außenbereich.....	27
c) Ergebnisse Alternativenprüfung.....	28

C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	30
I.	Regierungspräsidium Darmstadt	30
1.	Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung.....	30
a)	Vorranggebiet für Landwirtschaft	30
b)	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	32
c)	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	32
2.	Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	33
3.	Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz	33
4.	Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden	34
II.	Regionalverband FrankfurtRheinMain	35
III.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement	35
IV.	Kreisausschuss Main-Taunus-Kreis	36
1.	Naturschutz	36
2.	Klimaschutz	37
V.	Weitere Beteiligte.....	37
D.	Rechtliche Würdigung	38
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	38
1.	Sonderbauflächen und -gebiete außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung.....	38
2.	Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft	39
3.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 – Überschreitung der Tabellenwerte ..	39
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	40
1.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	40
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt	41
III.	Ausübung planerischen Ermessens	42
E.	Hinweis.....	44
F.	Anlage: Kartenskizze	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Visualisierung des Vorhabens.....	1
Abbildung 2:	Räumliche Lage der Stadt Hattersheim am Main	10
Abbildung 3:	Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 116.....	11
Abbildung 5:	Auszug des städtebaulichen Konzepts.....	12
Abbildung 6:	Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)	24
Abbildung 6:	Übersichtsplan Gewerbegebiete Stadtteil Hattersheim (genordet ohne Maßstab)	29
Abbildung 9:	Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)	45

A. Zusammenfassung

Die Stadt Hattersheim am Main strebt mit dem geplanten Vorhaben eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Nord Richtung Westen an. Die beabsichtigte Planung im nordwestlichen Teil der Hattersheimer Kernstadt sieht die Errichtung und Betrieb eines Campus für Rechenzentren durch die Unternehmen NTT GLOBAL DATA CENTERS FRA5 GMBH (im Folgenden: NTT) und IONOS SE (im Folgenden: IONOS) innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft und einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Friedhof dargestellten Fläche vor. Darüber hinaus wird das Gebiet der beabsichtigten Planung von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

Mit der beabsichtigten Planung möchten die Stadt Hattersheim am Main, NTT und IONOS zur Deckung des im Zuge der Digitalisierung stetig steigenden Bedarfs an Rechenzentren beitragen. NTT und IONOS planen die Errichtung und den Betrieb von insgesamt sechs Rechenzentren, eines Bürogebäudes sowie verschiedener Nebenanlagen wie beispielsweise Trafostationen zur Energieversorgung. Das Unternehmen IONOS beabsichtigt den Betrieb eines der Rechenzentren. Das Unternehmen NTT beabsichtigt den Betrieb von fünf der sechs Rechenzentren. Insgesamt sollen rund 45 bis 50 Mitarbeitende des Unternehmens NTT und 80 bis 100 Mitarbeitende des Unternehmens IONOS am Standort beschäftigt werden. Darüber hinaus wird eine derzeit nicht vollständig abschätzbare Kundenstärke am Standort erwartet, sodass zum derzeitigen Planungsstand ein Bedarf von rund 170 bis 180 Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr prognostiziert wird.

Nach einer detaillierten Darstellung des durch die Planung ermöglichten Vorhabens in Kapitel B.I erfolgte in Kapitel B.II eine zusammenfassende Darstellung der Begründung des Abweichungsantrags durch die Stadt Hattersheim am Main. Kapitel C enthält die Stellungnahmen der im Rahmen des Abweichungsverfahrens beteiligten Kommunen und Fachbehörden. Durch die für den Belang Landwirtschaft zuständigen Behörden wird insbesondere der Verlust von rund 5ha hochwertiger Böden beklagt.

In Kapitel D wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegend erfüllt sind und dass diese auch zweckmäßig ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Hattersheim am Main beabsichtigt die Ausweisung des Gewerbegebiets „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung und zum Betrieb eines Campus für Rechenzentren geschaffen werden. Die dafür benötigte Fläche mit einer Größe von rund 7 ha ist im Regionalplan Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft (5,3 ha) und als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Friedhof (1,7 ha) festgelegt. Darüber hinaus wird das Vorhabengebiet von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

Die Unternehmen NTT und IONOS beabsichtigen die Errichtung (und den Betrieb) von sechs Rechenzentren, eines Bürogebäudes sowie verschiedener Nebenanlagen wie beispielsweise Trafostationen zur Energieversorgung. Insgesamt sollen rund 45 bis 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens NTT und 80 bis 100 Mitarbeitende des Unternehmens IONOS am Standort beschäftigt werden. Darüber hinaus wird eine derzeit nicht vollständig abschätzbare Kundenstärke am Standort erwartet, sodass zum derzeitigen Planungsstand ein Bedarf von rund 170 bis 180 Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr prognostiziert wird.

Das Unternehmen NTT zählt mit Rechenzentren in über 20 Ländern zu den weltweit größten Anbietern für IT- Dienstleistungen und Geschäftsanwendungen. Das Unternehmen ist mit vier Standorten, darunter auch eines in Hattersheim am Main, mit jeweils fünf bis sieben Rechenzentren in der Metropolregion Frankfurt am Main etabliert. NTT beabsichtigt die Vermietung der geplanten IT- Infrastruktur an Anbieter für IT- Dienstleistungen und Geschäftsanwendungen.

Das Unternehmen IONOS ist derzeit der führende europäische Anbieter von Cloud-Infrastruktur, Cloud-Services und Hosting Dienstleistungen. IONOS betreibt derzeit zehn Rechenzentren in fünf Ländern.

Die Dienstleistungen von IONOS erstrecken sich sowohl auf den Geschäfts- und Privatkundenbereich als auch auf die Deckung von IT- Bedarfen des Schwesterunternehmens 1&1 AG, deren Bestreben derzeit der Aufbau des viert größten Mobilfunknetzes in Deutschland ist.

2. Makrostandort

Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich am Südostrand des Main-Taunus-Kreises auf dem Nordufer des Mains. Bei der Stadt Hattersheim am Main handelt es sich um ein polyzentrales Mittelzentrum im Gebiet des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain. Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich im hochverdichteten Raum. Darüber hinaus liegt die Stadt innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse. Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich zentral gelegen zwischen den Oberzentren Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz. Zu den angrenzenden Städten gehören im Norden die Gemeinde Kriftel, im Westen die Stadt Flörsheim am Main, im Süden die Stadt Kelsterbach und im Osten die Stadt Frankfurt am Main.

Im gesamten Stadtgebiet von Hattersheim leben rund 29.600 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadtteile Okriftel und Eddersheim liegen südwestlich der Kernstadt Hattersheim und werden im Süden vom Main begrenzt. Die Stadtgrenze der Kernstadt Hattersheim verläuft im Norden parallel zur der Bundesautobahn BAB 66. Im Osten wird die Kernstadt durch die Bundesstraße B40 begrenzt. Die Kernstadt wird durch die S-Bahn Linie S1 zerschnitten, welche eine direkte Verbindung zwischen Wiesbaden und Frankfurt am Main darstellt.

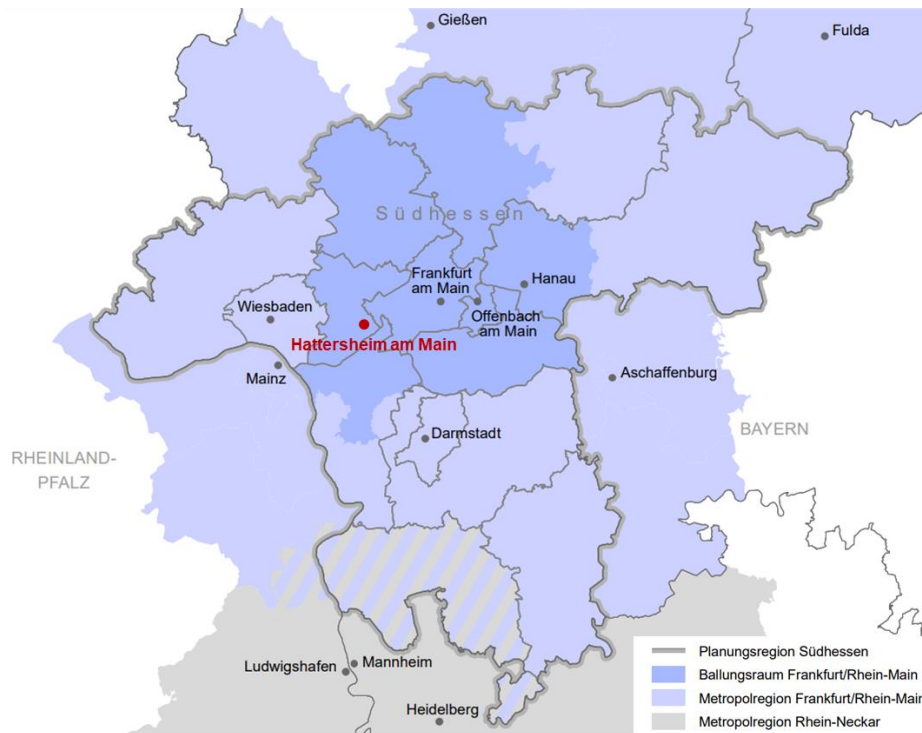


Abbildung 2: Räumliche Lage der Stadt Hattersheim am Main
Mikrostandort

Das Plangebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ liegt an der nordwestlichen Gemarkungsgrenze Hattersheims am Main und wird durch die Bundesautobahn (BAB 66) im Norden, durch die Landesstraße 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. An der östlichen sowie südöstlichen Planungsgrenze verläuft eine Fernwasserleitung. Das Umfeld des Plangebiets wird nördlich der Bundesautobahn und westlich der Landesstraße L 3011 durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Nach Osten folgt rückwärtig des Friedhofs der Siedlungsraum von Hattersheim am Main. Im Süden befindet sich das Gewerbegebiet Südwest sowie der Innovationspark.



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 116 (Quelle: Antragsunterlagen Zielabweichungsverfahren Stadt Hattersheim am Main)

4. Konkrete Planung

a) Gesamtkonzept

Das Gesamtkonzept sieht die Entwicklung eines Campus für mehrere Rechenzentren vor. Der derzeitige Stand der Planung sieht im nördlichen Teilbereich die Errichtung und den Betrieb eines Rechenzentrums einschließlich zugehöriger Büroräume durch die Fa. IONOS vor. Die restliche Fläche steht NTT für die Errichtung von fünf weiteren Rechenzentren zur Verfügung. Die Erschließung des Gebiets soll durch eine neu geschaffene Straße gesichert werden. Diese stellt eine Verbindung zwischen dem südlich gelegenen Kreisverkehr an der Mainzer Landstraße und der Heddingheimer Straße im Nordosten und somit eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz her. 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.



Abbildung 4: Auszug des städtebaulichen Konzepts (Quelle: Antragsunterlagen Zielabweichungsverfahren Stadt Hattersheim am Main)

Der derzeitige Stand der Planung sieht vor, die Rechenzentren in ähnlicher Bauweise und Abmessung zu errichten. Vorgesehen ist eine Skelettbauweise (Stahlbeton oder Stahl) mit anschließender Außenverkleidung. Die Gebäude sind so geplant, dass eine Attikahöhe von 20m und eine Gesamthöhe einschließlich Technikaufbauten auf dem Dach von 25 m nicht überschritten wird, um eine noch verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. Dabei bewegt sich die Gebäudetiefe ungefähr zwischen 46m (NTT) und 60m (IONOS); die Gebäudelänge erreicht Werte zwischen 76m und 110m. Drei der fünf Rechenzentren von NTT (Gebäude C bis E) sollen entlang der Erschließungsstraße platziert werden. Sie sind durch zurückspringende Bauelemente miteinander verbunden. Das von IONOS betriebene Rechenzentrum im Norden soll in mehreren Bauabschnitten modular, bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung von Technologiefortschritten errichtet werden. Die einzelnen sogenannten Modulscheiben sollen ca. 60m breit und 22m lang werden und über drei Geschosse mit einer Höhe von jeweils 5,5 m verfügen. In Bauphase 1 ist zunächst die Errichtung von zwei Rechenzentrums- Modulscheiben und einem Büromodul geplant. Perspektivisch können in weiteren Bauabschnitten zwei zusätzliche Modulscheiben ergänzt werden.

Die städtebauliche Organisation des Campus-Geländes orientiert sich mit den Hauptbaukörpern an den Gegebenheiten des zur Verfügung stehenden Geländes, den Möglichkeiten ihrer Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild sowie an den betrieblich-technischen Anforderungen an die Flächenausnutzung und die Ausführung der Rechenzentren- Module.

b) Flächenverbrauch

Zur Einschränkung des Flächenverbrauchs ist es notwendig, auf verfügbaren Grundstücken ein Maximum an Leistungskapazität herzustellen und die Bauflächen entsprechend intensiv zu nutzen. Grundsätzlich wäre es vorstellbar, den aktuellen Flächenbedarf der Rechenzentren von ca. 7,0ha durch Verlagerung von heute horizontal angeordneten Geschossflächen in die Senkrechte zu reduzieren, also entweder in Kellergeschosse oder weitere Obergeschosse, wodurch insgesamt weniger Grundfläche pro Bauwerk in Anspruch genommen würde.

Gegen eine Verlagerung in die Tiefe sprechen jedoch Aspekte der Sicherheit für die Aufrechterhaltung eines kontinuierlichen Betriebs der Rechenzentren. Die Betreiber NTT und IONOS werden zur „Kritischen Infrastruktur“ gezählt. Dabei handelt es sich um Organisationen oder Einrichtungen mit wichtiger Bedeutung für das staatliche Gemeinwesen, bei deren Ausfall oder Beeinträchtigung nachhaltig wirkende Versorgungsengpässe, erhebliche Störungen der öffentlichen Sicherheit oder andere dramatische Folgen eintreten würden. Die Betreiber von Rechenzentren sind daher gezwungen, die bestmöglichen Schutzmaßnahmen gegen potenzielle Störungen zu ergreifen und nachzuweisen. Unterirdische Bauteile stellen ein erhöhtes Risiko für Wassereintritte dar. Somit stellt sich insbesondere die Herausforderung, geeignete Vorkehrungen gegen eindringendes Niederschlags- und Oberflächenwasser zu treffen, zumal sich dieses Problem mit der Zunahme von Starkregenereignissen im Zuge des Klimawandels verschärft hat und weiter verschärfen wird. Diese veränderte Rahmenbedingung hat bereits zur Folge, dass selbst beim Bau in die Höhe Gegenmaßnahmen gegen eindringendes Niederschlagswasser getroffen werden müssen, z. B. durch eine Erhöhung der Bodenplatte um 20cm über der Geländeoberfläche mit entsprechender wasserdichter Aufkantung.

Ein weiterer Aspekt, der gegen unterirdische Bauteile spricht, sind erhöhte Aufwendungen im Zusammenhang mit einer funktionierenden Lüftung. Der erhöhte baulich-konstruktive und infrastrukturelle Aufwand für die gegen einen möglichen Havariefall zu treffenden Vorkehrungen macht Kellergeschosse im Rechenzentrumsbau nach Auskunft der Betreiber nahezu doppelt so teuer wie oberirdische Etagen; solche Geschosse sind wirtschaftlich nicht mehr tragfähig.

Alternativ wäre zur Einsparung von Grundfläche auch die oberirdische Ergänzung weiterer IT-Etagen möglich. Dieser Alternative sind ebenfalls enge Grenzen gesetzt: Aus technischer Sicht werden die Rechenzentren auf eine sehr hohe Leistungsdichte ausgelegt (KW/m^2 IT-Fläche), um eine hohe Serverleistung auf wenig Fläche unterzubringen. Ein limitierender Faktor für die Gesamtleistung eines Rechenzentrums ist dabei die für die Rückkühlanlagen benötigte Fläche, die in der Regel auf den Dächern bereitgestellt wird. Bei zusätzlichen IT-Etagen zugunsten geringerer Grundfläche käme es zu einer verringerten Größe der Dachfläche, damit zu einer Reduzierung der Aufstellfläche der erforderlichen Rückkühlanlagen und zwangsläufig zu einer Verringerung der angestrebten Auslastung. Als Ausgleich könnten leistungsstärkere, aber weniger umweltfreundliche bzw. lautere Rückkühlanlagen installiert oder eine Vergrößerung der Dachflächen durch die Errichtung von Plattformen zur Aufnahme der notwendigen Kühlaggregate erzeugt werden. Dann wären Gebäudehöhen von bis zu 35m und mehr zu erwarten, begleitet von erheblichen statisch-konstruktiven und finanziellen Mehraufwendungen. Nach dem aktuellen Planungsstand erreichen die Rechenzentren – wie dargestellt – eine Attikahöhe von 20m und unter Einbeziehung der Technikaufbauten eine Endhöhe von rund 25m. Signifikant höhere Kubaturen wären aus städtebaulicher Sicht als kritisch anzusehen. Bereits die geplanten Gebäude werden eine markante Silhouette haben und die Stadteingangssituation des Stadtteils Hattersheim prägen. Dennoch liegt ihre Höhe noch deutlich unter diejenigen der ca. 40m hohen Wohnkomplexe im Bereich der Goethestraße, rund 300m vom Plangebiet entfernt. Höhere Bauweisen zugunsten eines geringeren Flächenverbrauchs würden zu einer Überbetonung der Industrieanlagen am Stadtrand führen.

c) Außenanlagen, Grünstruktur, Dach und Fassadenbegrünung

Ein Freianlagenplan liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor. Zu den Zielen der Grünordnung gehört, die nicht versiegelten Flächen mit Rasenflächen, Bäumen, Hecken und Sträuchern zu begrünen. Die Begrünung ist primär entlang der Grundstücksgrenzen geplant. NTT beabsichtigt, zum jetzigen Stand der Planung die Fassaden in Richtung der Mainzer Landstraße mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Soweit es die technischen Rahmenbedingungen erlauben, ist auf den Dächern der Gebäude beider Betreiber auch eine Dachbegrünung vorgesehen, ggf. in Kombination mit der Installation von Photovoltaikanlagen. Eine detaillierte Planung der Freianlagen wird im weiteren Planungsprozess erfolgen, um die Rechenzentren möglichst schonend in das Orts- und Landschaftsbild einzubetten. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll entsprechende Festsetzungen treffen.

d) Entwässerung

Für das Plangebiet ist noch ein Entwässerungskonzept zu erstellen, welches Starkregenereignisse und Klimaänderungen der nächsten Jahre berücksichtigt. In die dazugehörigen Berechnungen ist das vorgelagerte kommunale Kanalisationssystem mit einzubeziehen. Die Mindestanforderungen für die Berechnung ist ein 100-jährliches Starkregenereignis + 20% Zuschlag für etwaige Klimaänderungen. Je nach Erfordernis sind Versickerungsflächen oder -mulden (z. B. Rigolen) oder sonstige Rückhaltevorrichtungen auf den Grundstücken vorzusehen. Um das Eindringen von Oberflächenwasser in die Gebäude zu vermeiden, wird – wie dargestellt – empfohlen, den Rohfußboden der Gebäude 20cm über dem Gelände zu errichten.

e) Energieversorgung

Der Betrieb eines Rechenzentrums ist mit einem hohen Einsatz von Strom verbunden. Nach ersten Einschätzungen wird der Strombedarf des Standorts bei über 100 Megavoltampere (MVA) liegen. Die Stromversorgung der Rechenzentren wird über einen Anschluss an das Leitungsnetz von Syna gesichert. Für die fünf Rechenzentren von NTT wird hierfür ein Anschluss an eine Hochspannungsleitung mit einer Leistung von > 90 MVA erfolgen. Der Anschlusspunkt wird die von NTT zu errichtende Umspannstation im Süden des Plangebiets sein.

Das Rechenzentrum von IONOS erhält einen Anschluss an das 20-kV- Mittelspannungsnetz. Für die jeweilige Transformation von Mittel- auf Niederspannung werden entsprechende Transformatoren auf den Grundstücken bzw. in den Gebäuden installiert. Als Notstromversorgung werden Netzersatzanlagen auf dem Außengelände oder in den Gebäuden installiert. Für das Rechenzentrum von IONOS und das nördlichste Rechenzentrum von NTT (Rechenzentrum A) wird aktuell geprüft, ob eine Unterbringung der Netzersatzanlagen innerhalb der Gebäude stattfinden kann. Die Netzersatzanlagen der restlichen Rechenzentren (B bis E) werden auf dem Außengelände untergebracht. Dabei wird untersucht, ob Dieselgeneratoren (für die Verwendung von hydrierten Pflanzenölen), E-Fuel- Generatoren für Erdgas- Wasserstoffgemisch, Wasserstoffaggregate oder Brennstoffzellentechnologie zum Einsatz kommen werden. Zusätzlich sollen für die eigene Stromerzeugung Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude beider Betreiber oder evtl. in der Fassade realisiert werden (bei IONOS auf bis zu mehr als 80% der Dachfläche nach derzeitigem Stand der Planung).

f) Kältetechnik

Beim Betrieb eines Rechenzentrums entsteht in den Server- und Technikräumen durch den Betrieb von IT- Hardware bzw. elektrotechnischen Anlagen eine hohe Wärmeleistung, die über Klimaanlage abgeführt werden muss. Die Kälteerzeugung erfolgt von im Außenbereich oder auf dem Dach aufgestellten Kältemaschinen mit freier Kühlung. Diese Anlagen bestehen jeweils aus einem hermetisch gekapselten Kälteverdichter- Kreislauf sowie einer direkten Rückkühleinheit. Bei niedrigen Außentemperaturen kann die Abwärme, auch ohne das Einschalten der Kälteverdichter, direkt über den Rückkühler an die Umgebungsluft abgegeben werden. Dadurch wird ein sehr energieeffizienter Betrieb erreicht. Hinzu kommt, dass einzelne Komponenten in der IT- Hardware (wie z. B. CPU (Central Processing Unit), Speichermodule) auch direkt flüssigkeitsgekühlt werden sollen. Da hier wesentlich höhere (Flüssigkeits-)Temperaturen genutzt werden können, kommen reine Trockenrückkühler zum Einsatz, welche die Wärme an die Umgebungsluft abgeben. Es sind keine Kompressoren notwendig. Damit wird ein noch energieeffizienterer Betrieb erreicht.

g) Sicherheit

Um den Sicherheitsanforderungen der „Hyperscale“- Kunden gerecht zu werden, wird jedes Rechenzentrum separat eingezäunt. Zusätzlich werden im Innen- und Außenbereich eine Videoüberwachung und Perimeterüberwachung installiert. Die Rechenzentren selbst werden räumlich in mehrere Sicherheitszonen unterteilt. Baulich-räumlich werden die Rechenzentren in mehrere Brandabschnitte unterteilt. Diese Abschnitte werden flächendeckend mit einer Branddetektion ausgerüstet. Hochenergetische Bereiche wie z. B. Elektroräume innerhalb des Rechenzentrums können im Brandfall gelöscht werden. Die Brandmelde- und Löschanlagen werden nach den einschlägigen Vorschriften ausgeführt und auf die ansässige Feuerwehr aufgeschaltet.

h) Nachhaltigkeit

Die Rechenzentrumsbetreiber NTT und IONOS verfolgen nach eigenen Angaben Nachhaltigkeitsziele auf verschiedenen Ebenen ihres Betriebes.

(1) Energieverbrauch

Das Energiemanagement der IONOS- und NTT- Rechenzentren ist ISO 50001 zertifiziert. In Zuge dessen sind die Unternehmen verpflichtet, jedes Jahr nachzuweisen, dass die Unternehmen die Energieeffizienz der eigenen Rechenzentren gezielt und kontinuierlich mit einem Plan verbessern. Darüber hinaus streben IONOS und NTT die Blauer-Engel- Zertifizierung „Energieeffizienter Rechenzentrumsbetrieb (DE-ZU 161)“ an. Zum Zwecke einer Reduzierung des Stromverbrauchs planen IONOS und NTT den Einsatz von Kälteanlagen, die über den Jahresverlauf primär mit Außenluft gekühlt werden. Durch den Einsatz von Trockenrückkühlern könne der zur Kühlung benötigte Wasserverbrauch gegen 0 gesenkt werden. Die Planung sieht zudem die Installation von Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zur Reduktion der Spitzenlast vor.

Das Vorhaben trage zu einer Steigerung der gesamtheitlichen Energieeffizienz von regionalen Rechenzentren bei. Die mit dem Vorhaben einhergehende Erweiterung der Cloud- Kapazität biete das Potential, den Betrieb von kleineren und in der Regel auch älteren und energieintensiven Rechenzentren zu reduzieren oder ganz einzustellen.

(2) Nutzung der Abwärme

Um die Abwärme, die trotz des Einsatzes von Kühltechniken in den Rechenzentren anfällt, sinnvoll zu nutzen, statt sie ungenutzt an die Umgebung abzugeben, haben sowohl NTT als auch IONOS einen Letter of Intent (LOI; Absichtserklärung) mit der Süwag unterzeichnet.

Ziel ist, die erzeugte Abwärme für die Nahwärmeversorgung in Hattersheim am Main je nach Verfügbarkeit und Vereinbarung mit der Süwag zur Verfügung zu stellen. Die Süwag betreibt bereits ein Nahwärmenetz unweit des Plangebiets und beabsichtigt, dieses Netz zu erweitern und dabei die Rechenzentren als Einspeisepunkte mit einzubinden. Mit der Erweiterung des Nahwärmenetzes sollen zwei Wohnhochhäuser und die Evim Gemeinnützige Behindertenhilfe GmbH mit an das Netz angeschlossen werden. Die Abwärme der einzelnen Rechenzentren kann dabei über einen Wärmetauscher zur Verfügung gestellt werden. IONOS und NTT werden für jedes Rechenzentrum einen Anschlusspunkt bereitstellen, an dem der Nahwärmebetreiber einen Wärmetauscher anschließen kann. Basierend auf einer typischerweise zu erwartenden Auslastung der Gebäude ist damit zu rechnen, dass von NTT ca. 30 bis maximal 48 MW Abwärme konstant an das Nahwärmenetz abgegeben werden können. IONOS rechnet mit 12 MW Abwärme bei dem Betrieb des Rechenzentrums im Endausbau, sodass alle Rechenzentren zusammen maximal bis zu 60 MW Abwärme erzeugen könnten. Die Betreiber beabsichtigen außerdem, je nach Verfügbarkeit Büroeinheiten vor Ort mit der eigenen Abwärme zu beheizen. Zusätzlich werden die Kurbelgehäuse der NTT-Generatoren durch die Abwärme vorgewärmt.

(3) Bauen

Die Betreiber streben für die Neubauten der Rechenzentren die Zertifizierung nach einem Green Building Label an. Diese Zertifizierungssysteme setzen weltweit Maßstäbe bei der Entwicklung leistungsstarker ökologischer Gebäude. In Betracht gezogen wird z. B. eine Zertifizierung aller Gebäude auf dem Campus nach dem Label LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Dieses Label bietet nicht nur für verschiedene Projektanforderungen und Gebäudenutzungen maßgeschneiderte Zertifikate an, sondern erfasst in einem Checklistsensystem auch die Mindestanforderungen an die Umweltverträglichkeit der Bauprodukte.

(4) Klima

NTT ist dem „Climate Neutral Data Center Pact“ der EU beigetreten und hat sich verpflichtet, bei den Treibhausgasminderungen des Klimaschutzgesetzes mitzuwirken sowie Technologie und Digitalisierung zu nutzen, um das Ziel des „Pariser Klimaabkommen“ zu unterstützen, Deutschland und Europa bis 2050 klimaneutral zu machen. Weiterhin hat sich NTT verpflichtet, die eigenen Rechenzentren, und somit auch den Neubau am Standort im Stadtteil Hattersheim, bis 2030 klimaneutral zu betreiben und bis 2040 in der gesamten Wertschöpfungskette Klimaneutralität zu erreichen. Außerdem hat sich NTT der „Race to Zero“- Kampagne der Vereinten Nationen und der Science Based Targets Initiative (SBTi) angeschlossen. Die meisten Emissionen im Betrieb eines Rechenzentrums werden durch die Stromnutzung erzeugt. Somit ist die oberste Prämisse, den Energiebedarf zu senken (siehe Kapitel B.I.4.h)(1), Seite 17Energieverbrauch) sowie Strom aus erneuerbaren Energien zu beziehen.

NTT plant weiterhin, die Generatoren nicht mit Diesel, sondern mit Hydrierten Pflanzenölen (HVO¹) zu betreiben sowie bis 2030 sämtliche Firmenwagen auf Elektroautos umzustellen. Zur Verringerung des CO₂- Ausstoßes zählen auch kleinere Maßnahmen, wie der Einbau von SF₆- (Schwefelhexafluorid)freien Schaltanlagen oder die Nutzung von Kältemitteln mit minimalem Treibhauspotenzial.

IONOS wird in Kürze ebenfalls dem „Climate Neutral Data Center Pact“ der EU beitreten. Der Prozess hierzu ist angestoßen. Außerdem plant IONOS aktuell auch eine Zertifizierung nach ISO 14064-1 „Treibhausgasemissionen und Entzug von Treibhausgasen auf Organisationsebene“. Im Rahmen seiner konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategie strebt auch IONOS einen CO₂- neutralen Betrieb der Rechenzentren bis 2030 an. An neuen Standorten betreibt IONOS die Notstromgeneratoren z. B. bereits ausschließlich mit HVO (mit einer Reduktion von CO₂ von bis zu 90% gegenüber fossilem Dieselkraftstoff) und prüft aktuell den Einsatz von E-Fuel- Generatoren, Wasserstoffgeneratoren oder auch den Einsatz von Brennstoffzellentechnologie.

¹ HVO, englische Abkürzung für: Hydrogenated oder Hydrotreated Vegetable Oils

Für den Standort in Hattersheim werden die beiden Betreiber ihre gesamte Energie ausschließlich aus 100% erneuerbaren grünen Quellen beziehen (Sonne, Wind und Wasser). NTT verfolgt den Einkauf einer Kombination von sogenannten PPA's² („bundled RECs“)³ und separaten Zertifikaten („unbundled RECs“). Durch das 24/7-Lastprofil eines Rechenzentrums ist eine stündliche 100%-Abdeckung über PPA's aktuell nicht möglich, da erneuerbare Energien aus Solarkraft und Wind nicht konstant rund um die Uhr verfügbar und die somit notwendigen Zwischenspeichermedien, z. B. Batterien, noch nicht technologisch ausgereift sind. Daher wird vorläufig das Delta durch den Einkauf von Zertifikaten („unbundled REC's“) aus Deutschland ausgeglichen, bis die notwendigen technologischen Möglichkeiten bestehen. IONOS bezieht in Deutschland bereits ausschließlich 100% Ökostrom, der nicht auf Zertifikaten basiert.

(5) Schonung von Ressourcen, Natur- und Umweltschutz

Ein Kernpunkt des Konzepts zur Regenwasserbewirtschaftung besteht darin, dass auf den Betriebsgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Die Dachbegrünung hält Regenwasser zurück. Es hat die Möglichkeit zu verdunsten oder wird durch die Bepflanzung aufgenommen. Vom Dach ablaufendes oder auf die befestigten Oberflächen auftreffendes Regenwasser soll in Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden aufgefangen und/oder einem Rückhalteteich zugeführt werden. Zusätzlich erhalten alle Gebäude eine Regenwasserzisterne, aus der das zur Bewässerung der Grünanlagen benötigte Wasser entnommen werden kann, wodurch sich der Verbrauch an Trinkwasser reduzieren lässt. Die Beleuchtung in den Gebäuden sowie den Außenflächen wird mit energiesparenden Leuchtmitteln realisiert. Bei der Beleuchtung der Außengelände wird zudem auf eine insektenfreundliche Auswahl der Leuchtmittel geachtet. Insekten- und Vogelarten sollen durch geeignete Fortpflanzungs- und Nisthilfen, die in die Grünanlagen, die Fassadenbegrünungen oder auch in die Architektur integriert werden, in der Arterhaltung unterstützt werden.

² PPA steht für Power Purchase Agreement und meint den Einkauf von erneuerbaren Energien direkt vom Anbieter.

³ REC steht für Renewable Energy Certificate im deutschen Zertifizierungssystem für Erneuerbare Energien)

Maßnahmen der Vermeidung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, die sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergeben werden, gehen in den Planungsprozess und die spätere Bauausführung ein.

(6) Immissionsschutz

Durch geeignete Maßnahmen des Immissionsschutzes werden die Betreiber dafür sorgen, dass die durch den Betrieb der Rechenzentren verursachten schädliche Geräuscheinwirkungen auf die vorhandene, störanfällige Wohnnachbarschaft vermieden werden (z. B. durch die Verwendung geräuscharmer Technik bei Kühlung und Lüftung, die geeignete Anordnung stationärer Aggregate, die Ausnutzung der Eigenabschirmung der Gebäude, die effektive Dämmung von Geräuschquellen, möglicherweise auch durch die Beschränkung von Lieferzeiten und weitere Schallschutzmaßnahmen). Zur Feststellung der erforderlichen Maßnahmen ist eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben worden. Bereits mit der unmittelbaren Lage des Standortes an der über die Landesstraße L3011 direkt erreichbaren Bundesautobahn BAB66 sind verkehrlich kurze und günstige Anfahrtswege zu den Betriebsgebäuden verbunden. Dadurch werden Ortsdurchfahrten und damit betrieblich verursachte Verkehrsbelästigungen für die Bevölkerung weitestgehend vermieden.

5. Auswirkungen auf das Lokalklima

Für den Campus in der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Nord werden die Betreiber ein Klimagutachten in Auftrag geben, welches die Auswirkungen der Flächenentwicklung auf das Klein- und Lokalklima vor Ort und der näheren Umgebung untersuchen soll. Die Ergebnisse der Klimauntersuchung werden in der weiteren Plankonkretisierung berücksichtigt, etwa durch Maßnahmen zur Hitzereduzierung oder zur thermischen Durchlüftung. Zur Förderung des Kleinklimas sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt Dachbegrünungen auf den Dächern der Technikaufbauten der Sockelgebäude und Fassadenbegrünungen vorgesehen. Außerdem wird eine Eingrünung der Zaunanlagen erfolgen. Mit Ladestationen für E-Fahrzeuge sollen zudem lokale CO₂-Emissionen aus dem Individualverkehr gemindert werden, indem die E-Mobilität bei Angestellten und Besuchern weiter gefördert wird.

6. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Auf dem Plangebiet findet derzeit überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Damit entspricht die reale Nutzung den Darstellungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Darin wird das Gebiet der beabsichtigten Planung unter anderem als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen der Vorranggebiete für Landwirtschaft sind aufgrund ihrer Bodenwertigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet und dauerhaft für diese Nutzung zu erhalten. Der landwirtschaftlichen Nutzung werden durch die beabsichtigte Planung rund 5 ha Fläche dauerhaft entzogen.

Die Ackergrundstücke werden derzeit von einem einzigen ortsansässigen Landwirt bewirtschaftet. Der Stadt Hattersheim am Main zufolge hat der betroffene Landwirt mündlich angegeben, dass es sich bei den von ihm im Plangebiet bewirtschafteten Flächen um etwa 6 bis 7 % seiner betrieblichen Gesamtflächen handele. Der betroffene Landwirt übe seinen landwirtschaftlichen Beruf nur im Nebenerwerb aus, sodass die Stadt Hattersheim am Main annimmt, dass die Ausübung der hauptberuflichen Tätigkeit die wesentliche Einnahmequelle für dessen Lebensunterhalt darstelle. Daraus schlussfolgert die Stadt Hattersheim am Main, dass es mit einer hohen Sicherheit zu keiner Existenzgefährdung des Landwirtes kommen würde. Dafür spräche auch dessen Bereitschaft, die Bewirtschaftung der Flächen ohne erkennbare Einwendungen aufzugeben. Es bestehe lediglich noch für eines der Grundstücke ein Pachtvertrag bis 2024. Der Projektträger und die Stadt Hattersheim am Main möchten nach eigenen Angaben die Bewirtschaftung jedoch so lange erhalten bis der Beginn der Bauarbeiten deren Einstellung erfordert.

In Erwartung einer künftigen Siedlungsentwicklung hat die Stadt Hattersheim am Main Grundstücksaukäufe vorgenommen, sodass sie aktuell rund 54% der Flächen des Plangebiets im Eigentum halte. Im Zuge der laufenden Projektentwicklung streben die Projektträger den Kauf sämtlicher Grundstücke des Plangebiets von der Stadt Hattersheim am Main und den weiteren Eigentümern an.

7. Auswirkungen auf das Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz. Diese Gebiete dienen dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht und befinden sich in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen. Konkret befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID: 436-037) für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim. Die Schutzgebietsverordnung vom 21. September 2007 (StaAnz: 52/2007, S. 2778 ff) ist zu beachten. Die wesentlichen Aspekte des Grundwasserschutzes werden im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt.

II. Antragsbegründung

1. Erforderlichkeit des Vorhabens

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain setze sich seit längerer Zeit für den Glasfaserausbau in der Gigabitregion ein. In diesem Zusammenhang sei ein Letter of Intent formuliert worden, der ehrgeizige Ziele für die Versorgung der Unternehmen und Haushalte mit schnellen Internetverbindungen über Glasfaser postuliere. Unterzeichnet wurde die Absichtserklärung nicht nur von den damals noch 75 Mitgliedskommunen des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, sondern auch von den 33 nicht im Verbandsgebiet liegenden Städten und Gemeinden der Kreise Groß-Gerau, Main-Kinzig, Wetterau, Bergstraße, Darmstadt- Dieburg und Rheingau-Taunus sowie nicht zuletzt von den kreisfreien Städten Wiesbaden und Darmstadt. Während Frankfurt am Main lange Zeit als Finanzhauptstadt Europas gegolten habe, sei sie heute als die deutsche Rechenzentrums- und Internet-Hauptstadt bekannt. Gründe dafür seien die gute Verkehrsanbindung, insbesondere durch den Frankfurter Flughafen als internationales Drehkreuz, der Finanzplatz Frankfurt und die Industrie als wichtigste Zielgruppe für hochperformante Datenverbindungen. Im Zuge dieser Entwicklung habe sich Frankfurt am Main zu einem „Startup-Hub“ vor allem für FinTech-Firmen entwickelt. Mit seiner Führungsposition als Internetknoten und einer Vielzahl an Netzanbietern habe sich Frankfurt am Main außerdem zu einem der weltweit größten Standorte für Co-Location-Systeme entwickelt. (Co-Location ist ein Outsourcing-Modell, bei dem die IT-Infrastrukturen von Firmen in ein externes Rechenzentrum ausgelagert werden. Die Dienstleistungen einer Co-Location werden auf Mietbasis erbracht.)

Für den Betrieb der Datennetze in der Gigabitregion seien mächtige stationäre Backend-Systeme, die solche Dienstleistungen erbringen, unverzichtbar. Die geplanten Rechenzentren im Gewerbegebiet Nord sollen laut Antragstellerin genau diese Aufgabe erfüllen. Aufgrund ihrer geografischen Lage sei die Stadt Hattersheim am Main in besonderer Art und Weise geeignet, Standorte für Rechenzentren zur Verfügung zu stellen. Dafür stehe exemplarisch die Ansiedlung der Firma NTT Global Data Centers (ehemals E-Shelter) im Gewerbegebiet an der Voltastraße und Digital Realty am Standort Kastengrund. Die Etablierung zweier weiterer Rechenzentren in Hattersheim am Main würde das Profil der Region FrankfurtRheinMain als Technologie- und Wirtschaftsstandort weiter schärfen.

Insgesamt handele es sich bei der Ansiedlung der Rechenzentren um eine regional bedeutsame Versorgungseinrichtung, die einen wichtigen Baustein auf dem Weg zur Gigabitregion darstelle.

2. Darstellungen / Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Vorrangfläche als Fläche für die Landwirtschaft, und damit als Vorranggebiet für Landwirtschaft im Sinne des Ziels Z10.1-10 dargestellt. Überlagert wird das Vorranggebiet durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

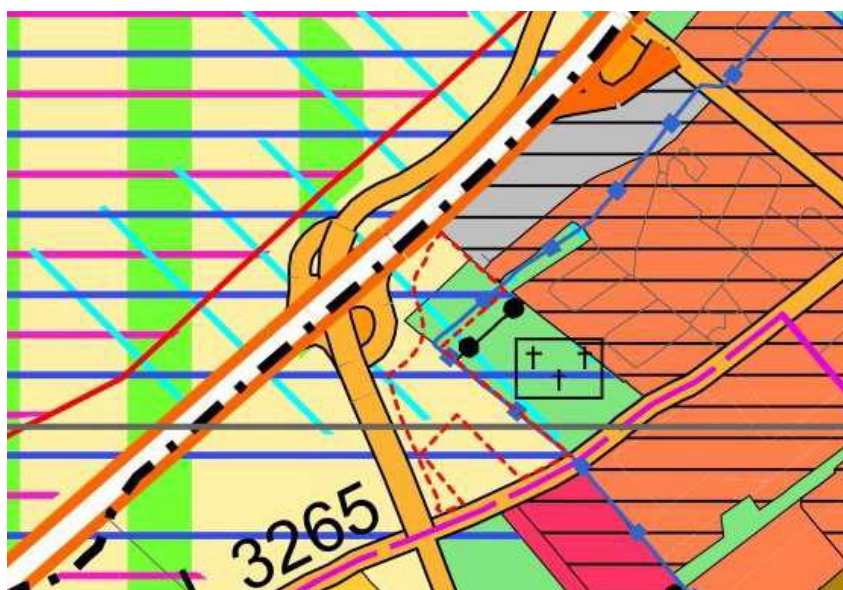


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)

3. Erschließung des Vorhabens

Die Erschließung des Vorhabengebiets „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ soll durch eine neu geschaffene Straße für den motorisierten Individualverkehr gesichert werden.

Die öffentliche Erschließungsstraße als Verbindung zwischen dem Kreisverkehr an der Mainzer Landstraße und dem Wendehammer der Heddingheimer Straße wird von den Projektträgern in enger Abstimmung mit der Stadt Hattersheim am Main und den Stadtwerken geplant und gebaut. Die geplante Erschließungsstraße soll am westlichen Ende des Gewerbegebiets Nord weiter Richtung Westen und dann nach Süden abknickend entlang der westlichen Grenze des Friedhofs zum bestehenden Kreisel an der Mainzer Landstraße verlaufen. Dadurch ergebe sich nach Angaben der Antragstellerin nicht nur eine Erschließung an das übergeordnete Straßennetz, sondern auch eine direkte Anbindung für den motorisierten Verkehr zur Bundesautobahn BAB66, ohne dass sensible Ortslagen durchquert werden müssten.

Das Ausbaukonzept für die verlängerte Heddingheimer Straße sieht einen großzügigen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg vor, sodass eine sichere Benutzung der Neubaustraße für zu Fuß gehende oder Rad fahrende Personen möglich ist.

Rund um alle Rechenzentren wird eine Umfahrung mit einer Mindestbreite von 5m errichtet, welche sowohl als Feuerwehrumfahrung, als auch als Fahrweg für Lieferverkehre dient. Der Zugang zu allen Seiten der Rechenzentren ist damit gewährleistet. Der ruhende Verkehr wird in Form von oberirdischen Stellplätzen organisiert. Die genaue Anzahl sowie die Verteilung der Stellplätze liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung noch nicht vor.

Im Hinblick auf den Öffentlichen Personennahverkehr sei 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 1.600m und kann fußläufig in etwa 20 bis 25 Minuten zurückgelegt werden. Das Plangebiet wird von mehreren Buslinien angesteuert.

4. Planungsalternativen

Im Vorfeld der Standortentscheidung wurde die Flächenverfügbarkeit für die weitere Ansiedelung von Rechenzentren im Stadtgebiet überprüft.

a) Potenziale auf regionalplanerischer Grundlage

In einem ersten Schritt wurden dazu die Potenziale auf Basis bestehender regionalplanerischer Gebietsfestlegungen analysiert, um die Konformität der aktuellen Planung mit den Zielen der Raumordnung abzuklären. Dabei konzentrierte sich die Betrachtung ausschließlich auf den Stadtteil Hattersheim, der in verkehrlicher Hinsicht durch die Nähe und die gute Anbindung an das überregionale Straßen- und Schienenverkehrsnetz deutlich günstigere Rahmenbedingungen bietet als die am Main gelegenen Stadtteile Okriftel und Eddersheim. Rechenzentren mit ihren großflächigen Servergebäuden und der für ihren reibungslosen Betrieb erforderlichen technischen Infrastruktur (z. B. Kältemaschinen und Rückkühler, Netzersatzanlagen, Abgas- und Abluftgeneratoren) hätten einen eindeutigen gewerblich-industriellen Charakter. Dieser Zuordnung entspreche auch der Drei-Schicht-Betrieb mit den damit verbundenen Zu- und Abfahrten von Personen- und Lastkraftwagen. Insofern sollten Rechenzentren im Regelfall in ausgewiesenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe liegen. Als Flächenbedarf wurde nach den Angaben der designierten Betreiber von einem Flächenbedarf in der Größenordnung 7 bis 8 ha ausgegangen.

Der Stadtteil Hattersheim verfüge über das bestehende Gewerbegebiet Nord im Nordwesten von Hattersheim, das Gewerbegebiet Ost an der östlichen Stadtgrenze sowie die Gewerbegebiete beidseits der Volta- und Schulstraße sowie um den Innovationspark Hattersheim, die im Südwesten von Hattersheim liegen. Mit Ausnahme des Gewerbegebiets Nord bestünden für alle Gewerbegebiete rechtskräftige Bebauungspläne. Diese Gebiete seien mit Ausnahme kleinerer Reserveflächen vollständig belegt, sodass in den festgelegten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe kein Flächenangebot in der erforderlichen Größe mehr zur Verfügung stehe.

b) Flächenpotenziale im Außenbereich

Da innerhalb des bebauten Siedlungsraums keine geeigneten Flächen angeboten werden könnten, sei in einem weiteren Schritt geprüft worden, inwieweit gegebenenfalls geeignete Flächenpotenziale außerhalb aktueller regionalplanerischer Ausweisungen und darauf basierender Bebauungspläne, somit im Außenbereich nach § 35 BauGB, bestehen.

Bei Standorten im Außenbereich sei zu berücksichtigen, dass Rechenzentren aufgrund ihrer gewerblich-industriellen Eigenart und der damit verbundenen Störpotenziale wie etwa Lärm- und Verkehrsbelastung erhebliche Konflikte in Bezug auf den Siedlungs- und Landschaftsraum auslösen können. Deshalb ging die Antragstellerin von folgenden Prämissen aus:

- Die Fläche soll sich am Rand der bebauten Ortslage befinden, um eine geschlossene Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, einen möglichst geringen Zersiedlungseffekt zu erzielen und den unvermeidlichen Eingriff in den Naturraum zu minimieren. Darüber hinaus hätten Randlagen nach Aussage der Antragstellerin den Vorteil, dass an bestehende Infrastrukturen angebunden werden könne. Im Idealfall befinden sich in der Nachbarschaft bereits gewerblich genutzte Siedlungsflächen.
- Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrswegenetz soll möglichst direkt und ohne Durchfahrten von Wohngebieten erfolgen.
- Ziele der Raumordnung, die einer baulichen Inanspruchnahme dauerhaft entgegenstehen, führen zum Ausschluss des potenziellen Standorts.

Wie der Ausschnitt aus der Plankarte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zeige, seien die Landschaftsräume rund um den Stadtteil Hattersheim nahezu vollständig mit der Schraffur Vorranggebiet Regionaler Grünzug durchzogen.

Durch die Ausweisung des Vorranggebiets Regionaler Grünzug für die westlichen, südlichen und östlichen Außenbereichsflächen rund um den Stadtteil Hattersheim stellten diese Zonen keine Option für eine mögliche Gebietsentwicklung in der benötigten Flächengröße von 7 bis 8 ha dar.

c) Ergebnisse Alternativenprüfung

Als größtmäßig geeignete Flächenpotenziale am Siedlungsrand, die nicht von der Ausweisung als Vorranggebiet Regionaler Grünzug betroffen seien, kamen nur noch das diesem Antrag zugrundeliegende Plangebiet und ein Gebiet landwirtschaftlich genutzter Flächen entlang des nordwestlichen Stadtrands und direkt südlich der Bundesautobahn BAB66 und des Krifteler Dreiecks in Betracht.

Die zuletzt genannte Fläche befindet sich jedoch in direkter Nähe zu einer bestehenden Wohnbebauung und sei darüber hinaus im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz überaus problematisch. Sie wäre im Grund nur durch die Ortslage von Hattersheim hin zu den bestehenden Autobahnauffahrten möglich. Ein eigener möglicher Anschluss zur Ausfallstraße Richtung Auffahrt zur Bundesstraße B40 scheidet aufgrund der Querungsnotwendigkeit über die bestehende Bahnlinie kurz- bis mittelfristig aus. Damit sei diese Außenbereichsfläche ebenfalls nicht geeignet.

Zwei weitere, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, deckten nicht den erforderlichen Flächenbedarf und ließen Nutzungskonflikte erwarten. Dabei handele es sich um eine Außenbereichsfläche am südöstlichen Ortsrand von Hattersheim (unmittelbare Lage zur Wohnbebauung und dem Standort der in Planung befindlichen dritten Grundschule, unzureichende verkehrliche Anbindung) und um eine Außenbereichsfläche unmittelbar westlich an den Zubringer zur Bundesautobahn BAB66 (Landesstraße L3011) angrenzend (keine direkte Anbindung an den Ortsrand, unzureichende Infrastruktur, Vorranggebiet Regionaler Grünzug in direkter Nachbarschaft).

Vor diesem Hintergrund sei das diesem Zielabweichungsantrag zugrundeliegende Plangebiet am besten geeignet. Es runde die mit dem Gewerbegebiet Nord bereits eingeleitete gewerbliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand zur Autobahnauffahrt mit der benötigten Flächengröße ab und ermögliche durch die geplante Verlängerung der Heddingheimer Straße, jedoch auch durch die Möglichkeiten der inneren Erschließung, eine direkte Zu- und Ableitung des betrieblichen Verkehrs über die Hauptverkehrsstraßen ohne Störung von Wohngebieten. Aufgrund seiner Lage sei der Standort bereits seit längerem von der Stadt Hattersheim am Main als Baufläche vorgesehen. Zudem erfülle das Projektgebiet den überwiegenden Teil der vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik aufgestellten Standortkriterien für Rechenzentren.

Die geografische Lage mit guten Anbindungsmöglichkeiten, insbesondere an die Telekommunikationsinfrastruktur (DE-CIX, der Internetknoten mit dem weltweit größten Datendurchsatz, ist weniger als 20 km entfernt), stellt ebenfalls einen erheblichen Standortvorteil dar.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Übersichtsplan über die Gewerbegebiete des Stadtteils Hattersheim. Das Vorhabengebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ wird rot umrandet dargestellt.

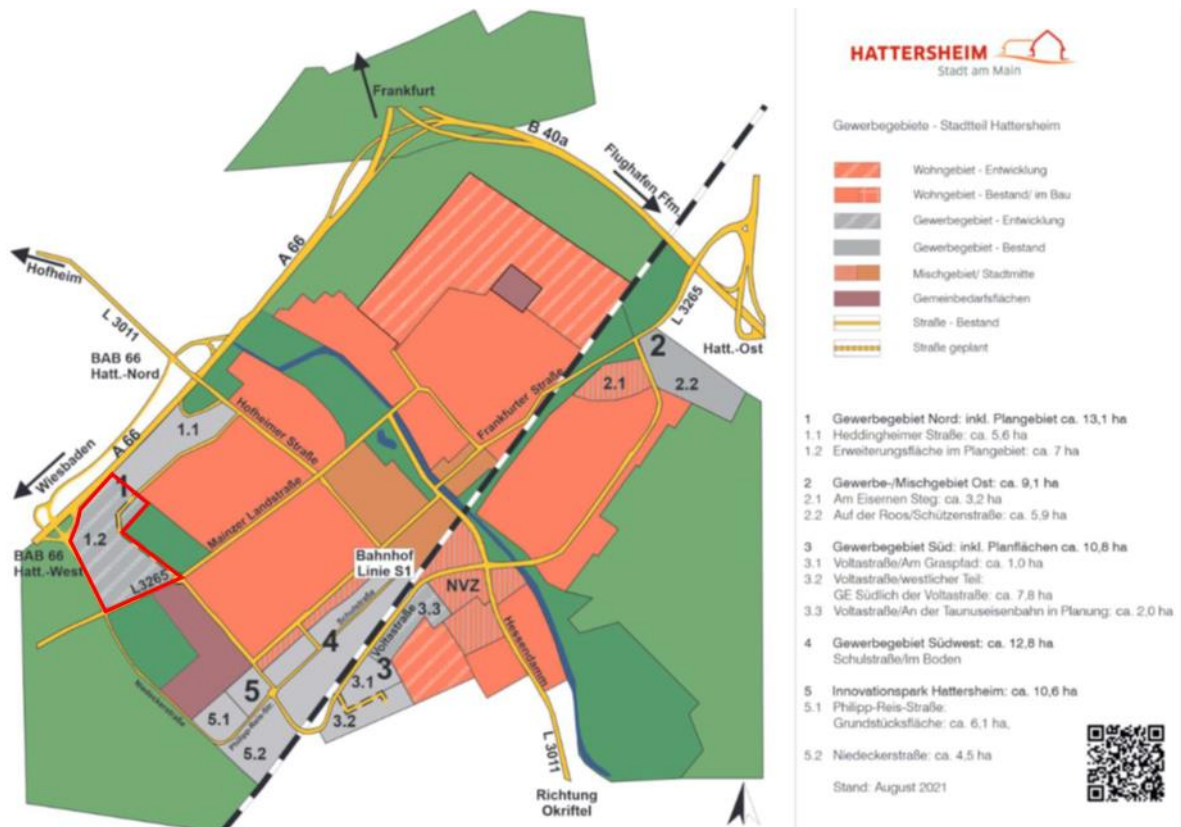


Abbildung 6: Übersichtsplan Gewerbegebiete Stadtteil Hattersheim (genordet ohne Maßstab)
(Quelle: Antragsunterlagen Zielabweichungsverfahren Stadt Hattersheim am Main)

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

a) Vorranggebiet für Landwirtschaft

Von der Planung seien etwa 5ha des Vorranggebietes für Landwirtschaft betroffen. Die vorgelegten Unterlagen gingen von 7ha aus, hier dürfte der in der Abweichung nicht enthaltene Bereich im Süden der Planung irrtümlich mit einberechnet worden sein. Aktuell sei das Plangebiet in weiten Teilen durch eine landwirtschaftliche Nutzung und in untergeordnetem Umfang, insbesondere im Süden, durch eine kleingärtnerische Nutzung geprägt. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind, und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Gebiete sollten die langfristige Sicherung der für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Die in weiten Teilen unversiegelte Fläche werde durch das Vorhaben vollständig in Anspruch genommen. Das Vorhaben stehe der landwirtschaftlichen Nutzung entgegen.

Grundlage für die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sei der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen. Den Vorranggebieten für Landwirtschaft seien die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung des Fachplans zu Grunde gelegt worden. Die Gesamtbewertung setze sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommens-, der Arbeitsplatz-, der Erholungs- sowie der Schutzfunktion zusammen. Das Plangebiet sei im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen mit der höchsten Stufe 1a bewertet.

Bei der Betrachtung möglicher Alternativstandorte lägen gemäß den Unterlagen ebenfalls Zielabweichungstatbestände, unzureichenden verkehrlichen Anbindungen und möglichen Störungen angrenzender Wohnnutzungen vor. Das dem Zielabweichungsantrag zugrundeliegende Plangebiet habe laut Unterlagen die besten Ansiedlungsvoraussetzungen. Die bereits eingeleitete gewerbliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand von Hattersheim am Main werde hier abgerundet und durch die geplante Verlängerung der Heddingheimer Straße und die direkte Anbindung an die Mainzer Landstraße sei eine Abwicklung des Verkehrsaufkommens über die Hauptverkehrsstraßen ohne Störung von Wohngebieten möglich. Zudem sei mit einer signifikanten verkehrlichen Entlastung der Kernstadt durch den das Gewerbegebiet Nord anfahrenenden Schwerlastverkehr zu rechnen.

Der Standort sei bereits seit Längerem von der Stadt Hattersheim am Main als Baufläche vorgesehen. Das Plangebiet sei schon vor etwa acht Jahren Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens (geplant. Bau- und Gartenfachmarkt) gewesen. Es stelle somit seit längerer Zeit eine potenzielle Siedlungserweiterungsfläche dar. Die Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung stehe seit Längerem unter dem Vorzeichen einer baulichen Entwicklung der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen und die Beendigung der Nutzung sei absehbar gewesen.

In der Erwartung einer künftigen Siedlungsentwicklung habe die Stadt Hattersheim am Main daher Grundstücksaufkäufe vorgenommen und ca. 54% des Plangebiets im Eigentum. Die Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe sei laut Unterlagen mit hoher Sicherheit auszuschließen. Zurzeit werde der betroffene Bereich durch einen Landwirt genutzt, der gemäß den Unterlagen mündlich angegeben habe, dass es sich bei den von ihm bewirtschafteten Flächen im Plangebiet um etwa 6 bis 7% seiner betrieblichen Gesamtflächen handele. Da er den landwirtschaftlichen Beruf jedoch nur im Nebenerwerb ausübe, wird unterstellt, dass die Ausübung der hauptberuflichen Tätigkeit die wesentliche Einnahmequelle für den Lebensunterhalt darstelle. Hierfür spreche auch seine Bereitschaft, die Bewirtschaftung der Flächen ohne erkennbare Einwendungen aufzugeben. Die Pachtverträge mit diesem Landwirt seien aktuell bereits gekündigt worden und beendet - lediglich für ein Grundstück besteht noch ein Pachtvertrag bis November 2024.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sei der Bereich des Vorhabens durch

- den direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nord,
- die bauliche Vorprägung durch umliegende verkehrliche Infrastrukturen.
- die isolierte landwirtschaftliche Fläche sowie
- die Arrondierung des Siedlungskörpers

sehr gut für eine Siedlungserweiterung geeignet.

Die Flächeninanspruchnahme von rund 5ha entspreche einer nicht erheblichen Reduzierung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzfläche von etwa 0,6 % bezogen auf das Stadtgebiet (15,82 km², wovon rund 52 % landwirtschaftlich genutzt würden).

Grundsätzliche Bedenken würden daher nicht erhoben. Die Abweichung von dem Ziel Z 10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgaben vertretbar:

- Eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanungen nachweislich auszuschließen
- Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist so lange zu erhalten, bis der Beginn der Bauarbeiten die Einstellung erfordert
- Für den fachlichen Ausgleich der baulichen Entwicklung und Nutzung des Gebiets werden auf Ebene der Bauleitplanung keine (weiteren) landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

b) Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Nord liege innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz, nach den Unterlagen konkret in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim. Die Sicherstellung des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung seien auf der Ebene der Bauleitplanung zu gewährleisten.

c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Vorhaben liege in einem Umfang von ca. 5,5 ha am südlichen Rand eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen, welches sich zwischen Kriftel und Hattersheim erstreckt. Zum derzeitigen Planungsstand seien die Auswirkungen auf das Lokalklima noch nicht untersucht worden.

Maßnahmen zur Förderung des Kleinklimas wie Dach- und Fassadenbegrünungen seien jedoch bereits vorgesehen. Nach Aussage der Unterlagen sei im weiteren Planungsprozess die Vergabe eines Klimagutachtens vorgesehen, welches die Auswirkungen der Flächenentwicklung auf das Klein- und Lokalklima vor Ort und in der näheren Umgebung untersuchen soll. Die Ergebnisse dieser Klimauntersuchung, insbesondere die Ergebnisse zur Hitzereduzierung und zur thermischen Durchlüftung, sollen laut Antragsteller in der weiteren Plankonkretisierung berücksichtigt werden.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Das Plangebiet überlagere keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Natura 2000- Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotop. Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sei von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Da jedoch ein Vorkommen von Offenlandarten (z.B. Feldlärche) nicht ausgeschlossen werden könne, müsse im weiteren Verfahrensschritt dargelegt werden, dass der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Aus Sicht des Dezernats V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz – bestehen Bedenken gegen das Vorhaben. Das Plangebiet mit einer Größe von rund 7,0ha liege in weiten Teilen in einem unversiegeltem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Das Vorranggebiet für Landwirtschaft werde durch das Vorhaben vollständig in Anspruch genommen und einer zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Laut Alternativenprüfung (siehe Kapitel B.II.4, Seite 26) seien aufgrund einer Vielzahl von Faktoren (z.B. sehr gute Verkehrsanbindung) keine anderen Flächen in Hattersheim und dessen Stadtteilen für die Errichtung eines Rechenzentrums zu finden. Aus landwirtschaftlicher Sicht werde angeregt, eine überregionale Flächensuche vorzunehmen um das Rechenzentrum auf einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe zu errichten. Da die Unternehmen global agierten, scheine aus landwirtschaftlicher Sicht keine Notwendigkeit, ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (in Hattersheim) zu beanspruchen. Zudem beschreibe der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 den Betrachtungsraum mit seiner Umgebung als „agrarischen Vorzugsraum“ (S. 19 der Antragsunterlagen).

Das Plangebiet werde außer geringfügigen Randbereichen im Landwirtschaftlichen Fachplan mit der höchsten Stufe 1a bewertet und die Bodendaten des Landes Hessen wiesen für das Plangebiet eine sehr hohe Bodenfunktion mit einem sehr hohen Ertragspotenzial und einer hohen Acker-/ Grünlandzahl auf. Diese hochwertige Fläche für ein Vorhaben bereitzustellen, welches mit ähnlichen Rahmenfaktoren auch an anderer Stelle auf landwirtschaftlich weniger kostbarer Fläche umgesetzt werden könne, könne aus landwirtschaftlicher Sicht nur abgelehnt werden.

Auch wenn laut Antragsunterlagen davon ausgegangen werden könne, dass es aktuell nicht zu einer Existenzgefährdung des im Nebenerwerb wirtschaftenden Landwirt komme, solle aus landwirtschaftlicher Sicht im Sinne des Gemeinwohls die Beanspruchung dieser landwirtschaftlich hochwertigsten Fläche für zwei global agierende Unternehmen verhindert werden.

Der Ausschluss von Vorranggebieten Regionaler Grünzug (und damit eventuell landwirtschaftlich weniger relevanten Flächen) könne aus landwirtschaftlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da durchaus eine Kompensationsregelung für diese Flächen bestehe.

Das Dezernat 51.1 begrüßt, dass bei der Umsetzung für den Ausgleich der Auswirkungen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald, der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen oder eine Entsiegelung von bisherigen Gewerbe- oder Siedlungsflächen würden befürwortet.

4. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Aus Sicht der Abteilung IV - Umwelt Wiesbaden – bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Für das weitere Bauleitplanverfahren erfolgen zahlreiche Hinweise zu den Belangen Grundwasser, Bodenschutz, und Abwasser. Diese werden der Antragstellerin mit dem Bescheid über die Zulassung der Abweichung zur Verfügung gestellt.

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Zu der geplanten Entwicklung weiterer Rechenzentren im Gebiet der Stadt Hattersheim am Main bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Die Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebiets sei bereits im Kommunengespräch von 2019 behandelt worden. Da die Gewerbegebiete der Stadt Hattersheim mit Ausnahme kleinerer Reserveflächen vollständig belegt seien, was auch in dem vorliegenden Antrag bestätigt werde, sei in diesem Bereich die Möglichkeit für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung gesehen worden.

In Bezug auf die Flächenausgleichsrichtlinie teilt der Regionalverband FrankfurtRheinMain mit, dass bei Neuplanungen von Rechenzentren auf bisherigen Freiflächen auf den Ausgleich verzichtet werden könne, da diese als Einrichtungen der Versorgung, die der gesamten Region zugutekommen, eingestuft werden.

III. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement

Seitens Hessen Mobil bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Zulassung einer Zielabweichung. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes solle gemäß den vorliegenden Antragsunterlagen über eine neue, öffentliche Erschließungsstraße erfolgen, die von einem bestehenden Kreisverkehr an der Gemeindestraße „Mainzer Landstraße“ eine Verbindung zur Gemeindestraße „Heddingheimer Straße“ im bestehenden „Gewerbegebiet Nord“ herstelle, die aktuell in einem Wendehammer ende. Dies solle zukünftig eine direkte Anbindungsmöglichkeit für Verkehre aus dem Verfahrensgebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet Nord über die vorhandenen Straßenanschlüsse zur Landesstraße L3011 und im weiteren Verlauf zur Bundesautobahn BAB66 ermöglichen. Entsprechend den Ausführungen der Antragsunterlagen sei auf Grund dieser direkten Verbindungsmöglichkeit davon auszugehen, dass der innerstädtische Bereich von Hattersheim am Main so vom Verkehr aus dem Gewerbegebiet Nord entlastet werde. Die beschriebene Änderung der verkehrlichen Gesamtsituation im Entwicklungsgebiet sei auf Ebene des nachfolgenden Bauleitplanungsverfahrens mit einer entsprechenden aussagekräftigen Verkehrsuntersuchung zu betrachten. Die erforderlichen Inhalte der Verkehrsuntersuchung werden beschrieben. Die Antragstellerin wird entsprechend unterrichtet.

IV. Kreisausschuss Main-Taunus-Kreis

Der Kreisausschuss Main-Taunus-Kreis bittet um Beachtung folgender Hinweise:

1. Naturschutz

Die Planung für die Rechenzentren und ca. 120 Stellplätze überschreite die für die Kommune vorhandenen Flächenpotentiale für eine gewerbliche Bebauung. Die Überschreitung des Tabellenwertes betrage rund 9ha. Diese Größenordnung sei nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht als geringfügig anzusehen und gehe zu Lasten von Belangen der Landwirtschaft, des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes, einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einer ausgewiesenen Grünfläche nördlich des Friedhofes. Es solle geprüft werden, ob für die Anlage von Rechenzentren bereits versiegelte Flächen (z.B. Industriebranchen) aktiviert werden könnten, um einer weiteren Flächenversiegelung zum Schutz des Bodens und der Grundwasserneubildung sowie der Frischluftproduktion entgegenzuwirken. Alternativ könnten Böden mit einer geringeren Bodenfruchtbarkeit in Anspruch genommen werden, statt eine Versiegelung von hochwertigen Lössböden vorzunehmen. Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG) seien „zur dauerhaften Sicherung der Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können“. Weiterhin seien nach §1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG „Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies [gelte] insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich.“ Zumindest solle geprüft werden ob, die Planfläche insgesamt deutlich reduziert werden könne.

Auch der Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises gibt bezüglich der Belange Artenschutz, Grundwasser- und Bodenschutz Hinweise zum weiteren Bauleitplanverfahren, die der Antragstellerin ebenfalls zur Verfügung gestellt werden.

2. Klimaschutz

Anzuerkennen seien die als Absichtserklärungen gefassten Ziele zum Energieverbrauch, zum Energiemanagement, zur Blauer-Engel-Zertifizierung mit PUE-Werten (Power Usage Effectiveness) von 1,15 bis 1,25, des Anstrebens der Rechenzentren-Neubauten nach dem Green Building Label, zum Photovoltaik-Einsatz sowie zur Abwärmenutzung. Auch der geplante Einsatz von E-Fuels, Wasserstoff oder Brennstoffzellentechnologie bei den Notstromgeneratoren sei aus Sicht des Klimaschutzes zu begrüßen. Die Absichtserklärungen würden durch die Selbstverpflichtung (NTT, IONOS geplant) verstärkt, die eigenen Rechenzentren und somit auch den Neubau am Standort im Stadtteil Hattersheim, bis 2030 klimaneutral zu betreiben und bis 2040 in der gesamten Wertschöpfungskette Klimaneutralität zu erreichen. Zur Sicherung der Absichtserklärungen wird angeregt, die einzelnen Tatbestände im weiteren Bebauungsplan-Verfahren festzusetzen, bzw. über Festlegungen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu verankern.

Die beabsichtigten Dach- und Fassadenbegrünungen sowie das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung entsprächen den Anforderungen hinsichtlich der Klimafolgenanpassung. Hier wird angeregt, ein möglichst hohes Maß der Nutzung festzusetzen. Der Klimafolgenanpassung werde auch dadurch Rechnung getragen, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) gesammelt werden solle. Das gesammelte Niederschlagswasser solle zum Teil für die Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden. Es wird empfohlen, ebenfalls eine Nutzung als Grauwasser für beispielsweise Toilettenspülungen in den Gebäuden einzuplanen.

V. Weitere Beteiligte

Die am Verfahren beteiligten Nachbarkommunen Stadt Kelsterbach, die Stadt Hofheim, die Stadt Frankfurt, die Stadt Kelkheim, die Stadt Flörsheim am Main, die Stadt Raunheim, die Gemeinde Kriftel sowie der Kreis Groß-Gerau und die IHK Frankfurt am Main haben keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

Mit der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebiets für Rechenzentren zur Umsetzung des Planvorhabens „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ und somit einer Entwicklung eines Campus für Rechenzentren wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

1. Sonderbauflächen und -gebiete außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung

Die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten außerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Siedlung widerspricht zunächst Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden. [...]“

Anders als dies im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans beabsichtigt ist, unterscheidet der aktuell gültige Plan nicht zwischen Sonderbauflächen und -gebieten mit gewerblichem Charakter und solchen mit Siedlungscharakter. Sämtliche Sonderbauflächen und -gebiete werden dem Vorranggebiet Siedlung zugeordnet. Trotz der Tatsache, dass im künftigen Plan – bei Umsetzung der Planung – eine Sonderbaufläche und zugleich Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, dargestellt werden wird, liegt derzeit ein Verstoß gegen das zuvor zitierte Ziel vor.

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass insbesondere der durchgehende Betrieb des Rechenzentrums, 24 Stunden täglich an jedem Tag des Jahres sowie die entstehenden Emissionen des Rechenzentrums keinen Zweifel an einer gewerblichen Nutzung lassen.

2. Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft

Die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft widerspricht zudem Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

„Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

3. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 – Überschreitung der Tabellenwerte

Es kann dahinstehen, ob ein Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorliegt. Dieses Ziel lautet:

„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden. Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%“

Die (faktische) Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung überschreitet die im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zur Verfügung gestellte Reservefläche. Gemäß Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 stehen der Stadt Hattersheim am Main 21 ha zur Verfügung. Rechnet man das Plangebiet – entgegen der Zuordnung von Sonderbauflächen und -gebieten – den Gewerbeflächen zu, würde der Tabellenwert der Stadt Hattersheim am Main um 2ha überschritten. Angesichts der Tatsache, dass der bei Festlegung der Tabellenwerte zugrunde gelegte Planungshorizont bereits überschritten ist, wäre ein entsprechender „Zielverstoß“ unbeachtlich.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (2010) erreichbar gewesen wäre. Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch eine Sonderbaufläche dargestellt und damit ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können.

Hätte die Regionalversammlung Südhessen bereits von einer Nutzung durch ein Rechenzentrum Kenntnis gehabt, ist nicht ersichtlich, dass die Fläche nicht als Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können oder festgelegt werden könnte. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund anzunehmen, dass die ungesteuerte Ansiedlung von Rechenzentren in faktischen oder festgesetzten Gewerbegebieten in vielen Fällen zu einer Verdrängung produzierenden Gewerbes führt. Zudem ist nicht ersichtlich, dass der Bedarf an Rechenzentren aufgrund voranschreitender Digitalisierung sowie dem Zunehmen von Cloud- Lösungen (auch infolge der Zunahme mobilen Arbeitens) auf absehbare Zeit als gedeckt angesehen werden kann.

Dem steht insbesondere auch nicht entgegen, dass die Regionalversammlung die Zulassung einer Abweichung für die fragliche Fläche bereits einmal abgelehnt hat. Seinerzeit ging es um die Ansiedlung eines großflächigen Baumarktes. Grund für die Erforderlichkeit wie die Ablehnung der Zulassung einer Abweichung waren ausschließlich die Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Kapitel 3.4.3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Aus regional- und städtebaulicher Sicht wird das Vorhaben aufgrund des direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nord, der baulichen Vorprägung durch die umliegende verkehrliche Infrastruktur und der Eigenart der Fläche als eine isolierte landwirtschaftliche Fläche als eine sinnvolle Arrondierungsmaßnahme zu der bestehenden gewerblichen Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand bewertet.

Durch die geplante Verlängerung der Heddingheimer Straße und die direkte Anbindung an die Mainzer Landstraße ist eine Abwicklung des Verkehrsaufkommens über die Hauptverkehrsstraßen ohne Störung von Wohngebieten möglich. Es ist mit einer signifikanten verkehrlichen Entlastung der Kernstadt durch den das Gewerbegebiet Nord anfahrenden Schwerlastverkehr zu rechnen.

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Dies ist hier der Fall. Wie dargelegt, erfolgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft und der Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrundeliegen, verstoßen.

III. Ausübung planerischen Ermessens

Die Stadt Hattersheim am Main hat schlüssig dargelegt, dass die Zielabweichung zweckmäßig und somit zulässig ist.

Durch die Zulassung der vorliegenden Abweichung wird der Raum einer Nutzung als Rechenzentrum zugeführt, die sich für den Standort hervorragend eignet. Darüber hinaus unterstützt das Vorhaben die 2018 ins Leben gerufene „Gigabit“- Strategie des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Durch deren Umsetzung ergeben sich bedeutende Multiplikatoreffekte für die Region Südhessen, die über die direkten Arbeitsplatz- und Wertschöpfungseffekte am Standort selbst hinausgehen. Die Rechenkapazitäten der Region werden ausgebaut und langfristig gesichert.

Die mit dem Vorhaben einhergehende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche sowie einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen nicht dazu, die Abweichungszulassung insgesamt als unzulässig zu beurteilen. Die Stadt Hattersheim am Main ist sich des Konfliktes zwischen einer landwirtschaftlichen Nutzung und einer nachhaltigen und klimaverträglichen Siedlungsentwicklung bewusst. Sie wird sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit den entsprechenden Belangen auseinandersetzen müssen, was in den Maßgaben und Ziffer II. des Tenors nochmals betont wird. Dabei wird sie – worauf der Kreisausschuss Main-Taunus-Kreis zutreffend hinweist – auch zu prüfen haben, ob und wie die von NTT und IONOS dargelegten Nachhaltigkeitsziele umgesetzt werden. Es ist jedoch zu betonen, dass die im Wesentlichen als Absichtserklärungen formulierten Ziele der beiden Investoren, die an vielen Stellen den Eindruck eines „Greenwashings“ vermitteln, für die Zulassung der Abweichung nicht ausschlaggebend waren.

Der projektierte Standort erfüllt weitgehend die Vorgaben und Prüfwerte des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) – „Kriterien für die Standortwahl von Rechenzentren“. Im Einzelnen definiert das BSI Abstandskriterien zu Orten besonderer Gefährdung. Zusätzlich ist die Wirkung von Naturgewalten in den Kriterienkatalog integriert. Insgesamt werden Aspekte untersucht, die bei der Planung eines Rechenzentrumsneubaus hinsichtlich hoher und höchster Verfügbarkeit bei der Auswahl eines Standorts relevant sind. Von den 15 Kategorien können im vorliegenden Fall zwölf eingehalten werden. Ausnahmen bilden die Unterschreitungen der geforderten Mindestabstände von Anlagen zur chemischen Produktion (Industriepark

Höchst in 5,0 km Entfernung), sowie von Anlagen, die gefährliche Stoffe lagern (Tankstellen in 450 m Entfernung) und die Nähe des Vorhabens zu Verkehrswegen, die für einen Gefahrguttransport in Frage kommen (50m zur Bundesautobahn BAB66 und 800 m zur nächstgelegenen Bahnstrecke).

Dies verdeutlicht die hervorragende Eignung der Abweichungsfläche für die Ansiedlung eines Rechenzentrums. Zugleich wird deutlich, dass umso mehr Kriterien der BSI nicht erfüllt werden können, je geringer die Entfernung eines Standortes zur gewachsenen Siedlungsstruktur ist.

Der Verlust eines Vorranggebiets Landwirtschaft und damit hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche kann auch in diesem Verfahren nicht bagatellisiert werden. Gleichwohl basiert die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft insbesondere auf den im Landwirtschaftlichen Fachgutachten 2004 ermittelten Bodenqualitäten. Die Flächeninanspruchnahme von rund 5,3 ha Vorranggebiet Landwirtschaft entspricht lediglich einer nicht erheblichen Reduzierung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzfläche von etwa 0,6 % bezogen auf das Stadtgebiet (15,82 km², wovon rund 52 % landwirtschaftlich genutzt würden). Darüber hinaus wird die fragliche Fläche im Nebenerwerb und ausschließlich von einem Landwirt bewirtschaftet. Sie ist nicht Teil der freien Landschaft, sondern vielmehr von Straßen, Kleingärten, dem Friedhof sowie dem Gewerbegebiet Nord umschlossen.

E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Darmstadt im Februar 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.10/3-2022/4

Felix Machus

Tel.: 5216

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

F. Anlage: Kartenskizze

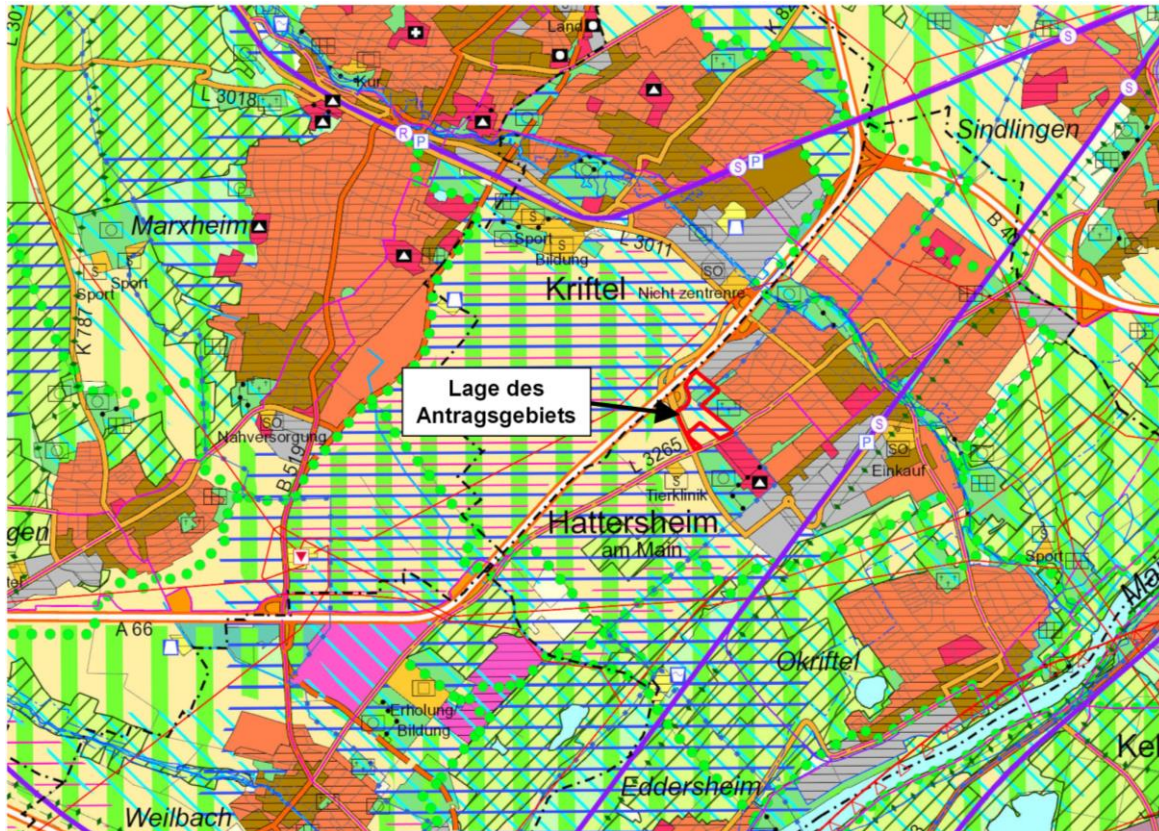


Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.
Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)