



Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan Nr. N114 „Kastengrund“

Zusammenfassende Erklärung

31. März 2022

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

**Stadt.
Quartier**

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Auf dem Gelände der ehemaligen Tierversuchsanstalt westlich der Stadt Hattersheim am Main beabsichtigt das Unternehmen Digital Realty (DLR) die Errichtung eines Rechenzentrums. Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Realisierung eines zukunftsfähigen Standortes zur Datenverarbeitung, welcher die umgebenden Landschaftsräume (insb. Weillbacher Kiesgrube) berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Kastengrund“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Rechenzentrums geschaffen. In diesem Zusammenhang erfolgt zudem ein geordneter Abschluss zum umgebenden Landschaftsraum.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2020 gefasst, der Offenlagebeschluss erfolgte am 07.07.2020 und der Satzungsbeschluss am 23.09.2021.

Damit die Planung, als aus dem gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) angesehen werden kann, wurde die Änderung des RegFNP im Parallelverfahren angestoßen (§ 8 Abs. 3 BauGB). Der Antrag auf Änderung des RegFNP wurde von der Stadt Hattersheim am Main am 26.10.2020 gestellt. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 114 „Kastengrund“ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 14.03.2022 und somit noch vor Abschluss des Verfahrens zur des Änderung des RegFNP erteilt. Damit sind die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentliche Bekanntmachung erfüllt (§ 8 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs 2 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Kastengrund“ wurde am 7. April 2022 bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Einbeziehen der Umweltbelange in den Bebauungsplan Nr. 114 „Kastengrund“ erfolgte über den Umweltbericht, der in die Begründung zum Bebauungsplan integriert ist. Gegenstand des Umweltberichts sind die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter:

- Fläche und Boden
- Wasser
- Pflanzen
- Tiere
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Luft und Klima
- Menschliche Gesundheit
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Auf Basis der behördlichen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung wurde der Untersuchungsumfang des Umweltberichts weiter ausdifferenziert.

Neben einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und einer FFH-Vorprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine detaillierte Baugrunderkundung durchgeführt. Weiterhin wurde ein vorhandenes Baumkataster für den Standort Kastengrund verwendet, welches im Zuge der Biotopkartierung vor Ort überprüft und aktualisiert wurde.

Die Ergebnisse und zentralen Maßnahmen der Fachgutachten und -konzepte werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen umweltverträglich umgesetzt werden kann. Es verbleiben keine negativen Auswirkungen auf die zuvor genannten Schutzgüter.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die folgenden Beteiligungsschritte durchgeführt worden:

| | |
|---------------------------|--|
| 20.07.2020 bis 21.08.2020 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit |
| 07.07.2020 bis 21.08.2020 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange |
| 04.01.2021 bis 19.02.2021 | Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit |
| 04.01.2021 bis 05.02.2021 | Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange |

Den behördlichen Belangen (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) sowie den Belangen der Öffentlichkeit konnte zum Großteil Rechnung getragen werden. Im Anschluss folgt eine Zusammenfassung des Umgangs mit zentralen Belangen bzw. Anregungen zur Planung.

Fläche und Boden

Den behördlichen Anregungen zum Bodenschutz wird weitgehend entsprochen. Die Thematik des vorsorgenden Bodenschutzes wurde als elementarer Bestandteil in den Umweltbericht aufgenommen. Lediglich von einer umfänglichen, leitfadenorientierten Bodenfunktionsbewertung wurde aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung und der damit einhergehenden starken anthropogenen Überprägung abgesehen. Um den Belangen des Bodenschutzes gerecht zu werden, wurden Hinweise zum schonenden Umgang mit dem Boden sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Umweltbericht berücksichtigt und eine Zusatzbewertung Boden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergänzt.

Wasser

Um den Anregungen zum Gewässerschutz Rechnung zu tragen wird angestrebt, dass gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und vor Ort zu versickern. Um aufgrund der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Dieseltreibstoff zum Betrieb der Notfallgeneratoren) Risiken für die Umwelt zu minimieren, ist eine Berücksichtigung der Auflagen durch für die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Pumpwerk Hattersheim I“ und „Pumpwerk Hattersheim II“ zwingend erforderlich. Darüber hinaus sind die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) anzuwenden. Der 10 m breite, geschützte Gewässerrandstreifen im Westen des Geltungsbereichs bleibt unangetastet und wird durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Den behördlichen Anregungen zum Schutz von Pflanzen und der biologischen Vielfalt kann weitgehend entsprochen werden. So konnte dem Wunsch möglichst viele der bestehende Gehölzstrukturen zu erhalten durch einen im Mittel über 20 m breiten und über 4 ha großen Grüngürtel Rechnung getragen werden. Auch dem Hinweis bei Überplanung des gesetzlich geschützten Biotops einen gesonderten Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG zu stellen wurde entsprochen. Die Beeinträchtigung in das geschützte Biotop werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die zeichnerisch und textlich festgesetzte Verpflichtung zu Neuanlage von zwei naturnahen Teichen inkl. Dazugehöriger Randbepflanzung ausgeglichen.

Die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind in ihrer Summe allerdings nicht geeignet um den gesamten Verlust an Grünstrukturen vollständig auszugleichen. Eine vollständige Kompensation kann nur über externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Diese sehen die Renaturierung des Schwarzbaches vor. Konkret handelt es sich um die hydromorphologische Maßnahme M_VE_3 im Bereich des Flusskilometer 2+125 bis 2+700. Hauptziel der Maßnahme ist es auf 575 m Länge den Sohlverbau des Schwarzbaches zu entfernen und dadurch die Entfesselung und Dynamisierung des Gewässers zu unterstützen. Die Detailregelungen der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Der Anregung die Dachflächen extensiv zu begrünen konnte aufgrund der notwendigen technischen Dachaufbauten (Lüftung / Kühlung) nicht gefolgt werden.

Tiere

Die Einschätzungen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden von den zuständigen Behörden geteilt, und den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird grundsätzlich zugestimmt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Durchführung vorlaufender CEF-Maßnahmen sind nachrichtlich in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen enthalten. Zusätzlich werden auf Anregung hin, weitere Detailregelungen über den städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart.

Landschaftsbild

Dem Bedenken durch hohe und große Gebäude die Kulissen- und Fernwirkung der Umgebung zu beeinträchtigen konnte durch eine Reihe von Maßnahmen Rechnung getragen werden. Dazu zählt insbesondere die umlaufende Eingrünung des Plangebiets mit einem rund 20 m breiten Grünstreifen.

Luft und Klima

Auf lokaler Ebene ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen. Ausschlaggebend dafür sind einerseits die ausreichenden Abstände zwischen den Gebäuden, die für eine gute Durchlüftung des Gebietes sorgen, und andererseits die Sicherung und die Entwicklung der Grünstrukturen an den Gebietsrändern. Die Anregung ausschließlich Strom aus erneuerbaren Quellen zum Betrieb des Rechenzentrums zu nutzen, überschreitet jedoch die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans.

Verkehrerschließung

Auf Anregung wurde zur Beurteilung des zukünftigen Verkehrsaufkommens ein entsprechender Fachbericht erstellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Weiterhin wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der Zufahrtsstraße in die Festsetzungen aufgenommen.

Damit wird insbesondere die Erschließbarkeit für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert.

Sicherheit

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine 380kV-Höchstspannungsfreileitung mit einem 60 m breiten Schutzstreifen, welcher von Bebauung freizuhalten ist. Der Anregung innerhalb dieses Schutzstreifens auch die Endwuchshöhe der Bepflanzung zu beschränken, wird durch Konkretisierung der Pflanzliste und der textlichen Festsetzungen entsprochen.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Standorte für die mögliche Errichtung eines Rechenzentrums in Hattersheim am Main geprüft. Ausschlaggebend für die Wahl des Standortes am Kastengrund war die bereits vorhandene Bebauung und gewerbliche Nutzung der Fläche. Somit konnte eine Standortentwicklung auf der „grünen Wiese“ verhindert werden.

Aufgrund der Schutzbereiche, die durch die quer durch das Gebiet verlaufende 380kV-Leitung hervorgerufen werden, sind die Möglichkeiten alternativer Anordnungen der Gebäudekörper stark eingeschränkt. Ein Variante ist die Kubaturen näher an die Gebietsgrenzen zu verschieben, dadurch entfielen jedoch die Möglichkeit der intensiven Randeingrünung des Areals, die gerade aufgrund der Lage im Außenbereich und im Hinblick auf das Landschaftsbild ein wichtiges Planungsziel darstellt.