Stadt Hanau

Stadtteil Großauheim

Bebauungsplan Nr. 915.3
„Gewerbegebiet Großauheim-Kaserne“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB70011-P

Stand: Dezember 2021

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass der Planung

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte im Jahr 2008 kann der Bereich der ehemaligen Großauheim-Kaserne einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Ziel der Planung ist es, die brachliegende ehemalige Großauheim-Kaserne als Gewerbegebiet, insbesondere zur Nutzung durch Rechenzentren zu entwickeln. Darüber hinaus sind die Ansiedlung eines Heizkraftwerks zur Fernwärmeversorgung in Hanau und eine Freiluftschaltanlage (Umspannwerk) vorgesehen.

Neben der grundsätzlichen Zulässigkeit von Rechenzentren in einem Gewerbegebiet sprechen insbesondere die folgenden Aspekte und Erwägungen für die vorgesehene Nutzung:

- Der sparsame Umgang mit Siedlungsflächen durch Wiedernutzung eines bereits erschlossenen und stark versiegelten Standorts,
- die geringe Verkehrsbelastung für das Umfeld,
- die Bereitstellung eines technisch sehr gut geeigneten Standorts in einer regional und bundesweit relevanten Größe für den Ausbau der erforderlichen Infrastruktur für die fortschreitende Digitalisierung (Daseinsvorsorge),
- die nachhaltige und eigenverantwortliche Sicherung der Fernwärmeversorgung für die Stadt Hanau unter zukunftsfähigen, klimaschonenden Rahmenbedingungen (Daseinsvorsorge),
- die möglichen Synergien zwischen Fernwärmeerzeugung, Photovoltaik und dem Rechenzentrumsbetrieb, die in dieser besonderen Konstellation speziell an diesem Standort realisierbar sind und die die Effizienz des Projekts deutlich steigern können.

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die verschiedenen Umweltbelange, zu denen eine Vielzahl von Fachbeiträgen und Gutachten erstellt wurde, wurden im Rahmen der Planung folgendermaßen berücksichtigt:

Für das Schutzgut „Fläche“ sind aufgrund der erheblichen Vorbelastungen der ehemaligen Kaserne nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ kommt es durch die im Vorfeld einer Bebauung durchzuführenden Bodensanierungen entsprechend des vorliegenden Bodenmanagementkonzeptes zu erheblich positiven Auswirkungen.

Bei dem Schutzgut „Klima / Luft“ wurde vor allem die CO₂-Bilanz betrachtet. Hierbei ist festzustellen, dass es durch den geplante Rechenzentrum-Campus, das

Heizkraftwerk bestehend aus vier Blockheizkraftwerken (BHKW) und die Freiluftschaltanlage zu mittleren bis hohen Auswirkungen aufgrund der Verschlechterung der CO₂-Bilanz kommt.

Wegen des jahrelangen Brachliegens der Flächen haben sich vereinzelt hochwertige Magerrasen auf anthropogenen Standorten mit Arten der Sandmagerrasen, Ruderalfluren verschiedener Stadien sowie Gehölzsukzessionen entwickelt, die für Flora und Fauna bedeutsam sind und durch die Planung fast gänzlich beseitigt werden müssen. Dies trifft auch für eine Vielzahl vorhandener Einzelbäume zu. Die Auswirkungen wurden daher als „mittel bis hoch“ eingestuft.

Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich die FFH-Gebiete 5819-309 „US-Militärgelände bei Großhauheim“ sowie 5919-304 „NSG Schiffflache bei Großauheim“. Nach den Ergebnissen einer durchgeführten FFH-Verträglichkeitsstudie sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie durch den Bebauungsplan zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden mittels einer Landschaftsbildanalyse und anhand von Visualisierungen dargestellt und bewertet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch hier aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Bei dem Schutzgut „Mensch und Kulturgüter“ wurden eine Reihe von Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgezeigt und bewertet. So wurden die Themen Lärm, Lokalklima / Bioklima, sonstige Immissionen und Emissionen, Erschütterung, Lichtverschmutzung, Auswirkungen im Rahmen der Baufeldfreimachung und die Auswirkungen auf Freizeit und Erholung sowie vorhandene Kultur- und Sachgüter aufgezeigt und bewertet. Hierbei werden die Auswirkungen – insbesondere durch den Betrieb des Rechenzentrum-Campus sowie des Heizkraftwerkes die Beeinträchtigungen auf das Lokalklima / Bioklima – als „mittel bis hoch“ eingestuft.

Den angestrebten Zielen des Umweltschutzes wird im Bebauungsplan durch eine Vielzahl von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprochen. Insbesondere sind hier der Erhalt und die Anpflanzung von Einzelbäumen, die Anpflanzung weiterer flächiger Gehölze zur Eingrünung des Plangebietes, der Erhalt sowie die Entwicklung von Magerrasenflächen mit Arten des Sandmagerrasens und von Sukzessionsbereichen, die Entwicklung und dauerhafte Sicherung von halboffenen Bereichen im Osten des Teilplanes A, ein Nutzungsverzicht von Waldflächen im Teilplan B, die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, die zwingende Begrünung von nicht für technische Anlagen benötigten Dachflächen sowie eine an das Umfeld angepasste Höhenentwicklung zu nennen. Darüber hinaus werden bei der Umsetzung des Rechenzentrum-Campus durch Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag verschiedene Maßnahmen zur Nachhaltigkeit gewährleistet, die zu einer erheblichen Minimierung und Vermeidung der Auswirkungen beitragen (vgl. Pkt. 3.4). Unter anderem wird hier der Stromanteil aus erneuerbaren Energien, die Förderung regional erzeugter Energien, die Energieeffizienz der Rechenzentrum-Infrastruktur, die Energieeffizienz der Kühlung, die Rückgewinnung der Abwärme sowie eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes geregelt. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die jetzige Fernwärmegewinnung aus Kohle im Kraftwerk Staudinger durch das geplante gasbetriebene Heizkraftwerk ersetzt wird.

Die in dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten dargelegten erforderlichen Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen werden zum Teil im Bebauungsplan pla-

nungsrechtlich festgesetzt sowie teilweise in dem Vertrag konkretisiert. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist somit dauerhaft gesichert. Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der naturschutzrechtlich erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen wurde festgestellt, dass die ermöglichten Eingriffe innerhalb der festgesetzten Baugrundstücksflächen des Teilplanes A durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Teilpläne A und B vollständig ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren, etwa nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, ist – z.B. für den Betrieb von Notstromaggregaten und des Heizkraftwerkes – durch die Anlagenplanung und mit geeigneten Auflagen und technischen Vorgaben die Einhaltung von Grenzwerten und Standards sicherzustellen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

- 3.1** Die Beteiligung der Behörden im Sinne des **§ 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)** sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2019 für den Zeitraum 04.11.2019 bis 29.11.2019. Ergänzend fand am 19.11.2019 im Ordnungsamt der Stadt Hanau ein Scoping-Termin für die Träger öffentlicher Belange statt.

Von Seiten der **Träger öffentlicher Belange** wurden folgende Belange zum Vorwurf des Bebauungsplanes vorgebracht, über die wie folgt entschieden wurde:

- Der von **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement** vorgebrachten Anregung, zur gesicherten Verkehrserschließung des Plangebietes eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen, wurde gefolgt.
Die vorgebrachten Hinweise zur Einhaltung der Bauverbotszone zur L 3309 wurden berücksichtigt.
Der Anregung, zur Berücksichtigung von Emissionen/Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr schalltechnische Untersuchungen durchzuführen, wurde gefolgt.
- Den Anregungen der **Deutsche Bahn AG** hinsichtlich der Anforderungen der benachbarten Bahnflächen wurde gefolgt.
- Die Hinweise der **Deutsche Telekom Technik GmbH** auf Versorgungsleitungen und Leitungsrechte wurden in der Planung berücksichtigt.
- Der Hinweis des **Eisenbahn-Bundesamtes** auf Verkehrsausbauvorhaben nach dem Bundesverkehrswegeplan „Schiene“ 2030, die den nördlichen Teil des Plangebietes betreffen könnten, wurde für das weitere Verfahren zur Kenntnis genommen.
- Der Anregung von **HESSEN-FORST Forstamt Hanau-Wolfgang**, die Vorschlagliste zur Anpflanzung standortgerechter, einheimischer Bäume und Sträucher hinsichtlich des Verzichts auf Eschen und Ahorn anzupassen, wurde gefolgt.

- Der Anregung der **IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern**, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Bestandsbebauung schalltechnische Untersuchungen durchzuführen, wurde gefolgt. Durch eine Gliederung des Gewerbegebietes mittels Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 kann sichergestellt werden, dass durch die Nutzung des Standortes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschmissionen auf die Umgebung einwirken.
- Der Anregung des **Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises**, die Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben, wurde durch die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in den Bebauungsplan gefolgt.

Der Anregung, zur Gewährleistung der Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 - 2 im Rahmen der Planung von schützenswerten Gebäuden/Räumen eine Abschätzung der Erschütterungseinwirkungen durchzuführen, wurde gefolgt. Grundsätzlich sind alle Anforderungen bezüglich Erschütterungen und sekundärem Luftschall in ihrer Einwirkung sowohl auf Menschen als auch auf Gebäude eingehalten.

Die Hinweise, dass Bodeneingriffe für Ausgleichsmaßnahmen in der Zone II des Wasserschutzgebiets verboten bzw. nur durch Befreiung der Wasserbehörde möglich sind, und weitere Hinweise zum Schutz der Wasserschutzzone II wurden für das weitere Verfahren zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, Möglichkeiten der Regenwasserversickerung im Plangebiet zu prüfen, wurde durch ein Entwässerungskonzept, das eine weitgehende Regenwasserversickerung auf dem Gelände vorsieht, gefolgt. Der Hinweis auf diesbezügliche Genehmigungspflichten wurde zur Kenntnis genommen.
- Der Anregung des **Landesamtes für Denkmalpflege Hessen**, die textlichen Hinweise zum Bodendenkmalschutz anzupassen, wurde gefolgt. Die entsprechenden Maßgaben zum Bodendenkmalschutz werden Bestandteil des „Städtebaulichen Vertrages“ zwischen der Stadt und dem Projektträger.
- Die vom **Regionalverband FrankfurtRheinMain** zur Verfügung gestellten Ausführungen und Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung (SUP) wurden für den Umweltbericht zum Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.
- Die vom **Polizeipräsidium Südosthessen** empfohlenen kriminalpräventiven Aspekte wurden für die weitere Planung zur Kenntnis genommen.
- Hinsichtlich der Anfrage des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zum Wasserbedarf des geplanten Rechenzentrums wurde auf den „Bericht zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“, der Anlage der Begründung wurde, verwiesen.

Die zum Abbruch vorhandener Gebäude vorgebrachten Hinweise werden im Rückbau- und Entsorgungskonzept berücksichtigt.

Hinsichtlich der Erfassung von Kontaminationsverdachtsflächen wurde auf das umfassende, mit der Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt abgestimmte Bodenmanagementkonzept zum Bebauungsplanentwurf verwiesen. Im Ergebnis wurden alle Flächen des Teilplanes A als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Der Anregung, dass sämtliche Erdarbeiten von einem fachkundigen Gutachter zu überwachen sind, wurde durch entsprechende textliche Festsetzung entsprochen.

Der Anregung, eine langfristige Grundwasserüberwachung vorzusehen, wurde durch zusätzliche Grundwassermessstellen gefolgt. Grundsätzlich sind alle Grundwassermessstellen zu erhalten und im Bebauungsplan vermerkt.

Den Nachfragen zur Ausgleichsfläche Ost im Teilplan A konnte entgegnet werden, dass diese Fläche insbesondere als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche nach § 44 BNatSchG geeignet ist und das sich aus der Planung ansonsten ergebende Ausgleichsdefizit nach § 1a Abs. 3 BauGB primär im Teilplan B im Stadtteil Wolfgang ausgeglichen wird.

Der Hinweis, dass das östliche Viertel des Plangebiets von einer bestehenden, auf Braunkohle verliehenen Bergbauberechtigung überdeckt wird, wurde zum Anlass genommen, den östlichen Teil des Teilplanes A entsprechend zu kennzeichnen und im weiteren Planverfahren die aktuelle Eigentümerin zu beteiligen.

Der Hinweis auf das Erfordernis einer förmlichen Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für Teile des Plangebietes wurde zum Anlass genommen, beim zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt einen diesbezüglichen Antrag zu stellen. Das Freistellungsverfahren wurde durch Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.08.2021 abgeschlossen.

- Die Ausführungen des **Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen**, dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet grundsätzlich ausgegangen werden müsse, wurden zum Anlass genommen, in Zusammenarbeit mit dem Kampfmittelräumdienst im Rahmen des Bodenmanagementkonzeptes ein „Kampfmittelerkundungs- und -räumkonzept“ zu erarbeiten, das alle notwendigen Maßnahmen enthält.
- Der Anregung der **Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**, durch Freihaltung eines Abstandsstreifen zu der Gleisstrecke des RMV ein weiteres Gleis und die Einrichtung eines Haltepunktes sowie eine gute Fuß- und Radwegerschließung zu ermöglichen, wurde zum Anlass genommen, Letzteres durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln. Ein weiterer Bahnhaltepunkt kann evtl. bei der zukünftigen Planung für die Underwood-Kaserne berücksichtigt werden.
- Den Bedenken der **Uniper Kraftwerke GmbH** (benachbartes Kraftwerk Staudinger) hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit der beabsichtigten Großfeuerungsanlage in dem als Gewerbegebiet (GE) vorgesehenen Fläche wurde entgegnet, dass die durchgeführten Untersuchungen (Immissionsprognosen, Gutachten usw.) zu dem Ergebnis kommen, dass von den im Gewerbegebiet avisierten Anlagen (Blockheizkraftwerk und Rechenzentren) keine erheblichen Belästigungen ausgehen.
- Die Lage der Erdgasleitung der **GASCADE Gastransporte GmbH** wurde im Bebauungsplan als „Führung einer unterirdischen Ferngasleitung“ festgesetzt. Auf den zugehörigen Schutzstreifen wird in der Planzeichnung hingewiesen.
- Der für den weiteren Ausbau des Gewerbegebietes ggf. erforderliche Ausbau des Wasserversorgungsnetzes der **Hanau Netz GmbH** wurde durch die Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Stadt bzw. zugunsten der Hanau Netz GmbH im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert.

Die Lage einer 20 kV-Leitung wurde im Bebauungsplan als „Führung eines 20 kV-Kabels“ festgesetzt. Auf die geplante Verlegung dieser Leitung wird hingewiesen. Die hierzu erforderlichen Leitungsrechte wurden ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Ausführungen zu Versorgungsleitungen und -anlagen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Den Anmerkungen der **Unteren Naturschutzbehörde** der Stadt (FB 7.3 Umwelt- und Naturschutz) zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde in Abstimmung mit dieser gefolgt.

Der Anregung, Dächer und öffnungs- bzw. fensterlose Wandabschnitte zu begrünen, wurde durch Aufnahme einer Festsetzung in den Bebauungsplan, wonach Dachflächen vollständig extensiv zu begrünen sind, soweit diese nicht für technische Anlagen benötigt werden, gefolgt.

Ein Erfordernis, zum Schutz der festgesetzten Gehölze Nebenanlagen und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gänzlich auszuschließen, wurde nicht gesehen.

Die nach einer Bewertung im Plangebiet uneingeschränkt zu erhaltenden Bäume wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind grundsätzlich nur einheimische und standortgerechte Gehölze zulässig.

Der Hinweis, dass das Plangebiet von mehreren Schutzgebieten umgeben wird, für die eine Bewertung hinsichtlich Beeinträchtigung erforderlich sei, wurde berücksichtigt. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden jeweils entsprechende Untersuchungen und Bewertungen vorgenommen mit dem Ergebnis, dass keine relevanten Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind. Ebenso wurde die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild untersucht und bestätigt. Potentielle Beeinträchtigungen und Auswirkungen, die von Anlagen ausgehen, die nach BImSchG genehmigungspflichtig sind, werden im Rahmen des erforderlichen BImSchG-Verfahren berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Vogelschlag wurde ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Der Anregung des **Regionalen Planungsverbands Bayerischer Untermain**, im nördlichen Bereich der Region zur Landesgrenze weitere Einrichtungen emittierender Betriebe oder öffentlicher Einrichtungen mit Schadstoffemissionen möglichst zu vermeiden, führte nicht zu einer Änderung der Planung, da zu der Planung schalltechnische Untersuchungen sowie Auswirkungsuntersuchungen auf benachbarte Schutzgebiete erstellt wurden und – soweit Auswirkungen erkennbar waren – die notwendigen Festsetzungen zur Vermeidung im Bebauungsplan getroffen wurden. Vor diesem Hintergrund sind Auswirkungen auf bayerische Wohngebiete nicht erkennbar.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** im Sinne des **§ 3 Abs. 1 BauGB** wurde durch die Bereithaltung eines Planentwurfes zur Einsichtnahme in der Zeit vom 04.11.2019 bis einschließlich 29.11.2019 im Technischen Rathaus der Stadt Hanau durchgeführt. Aus der Bürgerschaft wurden dabei keine Anregungen zu der Planung vorgebracht.

- 3.2** Mit Schreiben vom 09.06.2021 und einer Fristsetzung zum 16.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen **Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** sowie die **anerkannten Naturschutzvereinigungen** und Nachbargemeinden um Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurde der Planentwurf in der Zeit vom **09.06.2021 bis 16.07.2021** im Internet veröffentlicht und im gleichen Zeitraum in der Auslegungsstelle **öffentlich ausgelegt**.

Von Seiten der **Träger öffentlicher Belange** wurden die nachfolgenden Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht. Soweit nicht bereits im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB behandelt, wurde wie folgt darüber entschieden:

- Der Ablehnung der formalen Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche auf der Landesstraßenparzelle durch **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**, da eine Pflanzbindung für den Straßenbaulastträger nicht zulässig sei, führte nicht zu einer Änderung der Planung. Gemäß § 28 HStrG ist geregelt, dass die Bepflanzung des Straßenkörpers, ihre Pflege und Unterhaltung dem Träger der Straßenbaulast vorbehalten bleibt. Diese Regelung gilt unabhängig vom Bebauungsplan, der im Übrigen keine solchen Festsetzungen trifft, so dass die Bepflanzung auch weiterhin Hessen Mobil als Straßenbaulastträger vorbehalten bleibt.

Hinsichtlich des Umbaus des Knotenpunkts Depotstraße wurde deutlich, dass es in der zu schließenden Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil einer Klarstellung bedarf: Kleinere Änderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Geh- und Radweg sowie Verkehrsgrün können demnach im Wege einer Befreiung ermöglicht werden. Erneute Planverfahren sind dafür nicht erforderlich.

- Die Anregung der **Deutsche Bahn AG**, am Nordostrand des Plangeltungsgebietes einen 15 m breiten Streifen als bahngewidmete Fläche darzustellen, wurde zum Anlass genommen, die entsprechenden Flächen, die noch nicht freigestellt werden sollen, nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sowie die Fläche für Leitungsrecht aus diesen Flächen heraus nach Süden zu verlegen.

Den Hinweisen auf die Bedingungen zur Zulässigkeit der Festsetzungen auf gewidmetem Bahngelände wurde gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, wonach innerhalb der für Bahnbetriebszwecke gewidmeten Fläche die festgesetzten Nutzungen erst nach Freistellung dieser Fläche gemäß § 23 AEG zulässig sind, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorgebrachten Hinweise zur Einhaltung von Abstandsflächen und sonstigen baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen hatten keine Auswirkungen auf das Verfahren, da der Mindestabstand zwischen Baugrenze und dem Bahngrundstück ca. 25 m beträgt und daher Auswirkungen auf oder durch die Bahnlinie nicht erkennbar sind.

Die Hinweise zu Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen werden in den Maßnahmenblättern des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages berücksichtigt.

Die Hinweise zum Ausschluss der Versickerung von Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern in Gleisnähe, zur Beibehaltung der bestehenden Vorflutverhältnisse sowie zur Sicherstellung bahneigener Durchlässe und Entwässerungsanlagen führten nicht zu einer Änderung der Planung, da keine Beeinträchtigung der Bahnanlagen durch das geplante Entwässerungskonzept erkennbar ist. Auch die bestehenden Entwässerungsanlagen der Bahnlinie bzw. die Vorflutverhältnisse werden nicht tangiert.

Die Hinweise zu Schutzmaßnahmen gegen die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen werden in der Planung berücksichtigt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden in einem schalltechnischen Fachbeitrag die Geräuscheinwirkungen durch die Schienenstrecke berechnet und die daraus resultierenden Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß über die Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wurden Auswirkungen durch Erschütterungen durch den Bahnverkehr betrachtet. Eine etwaige Beeinflussung von baulichen Anlagen durch elektromagnetische Felder wird im bauaufsichtlichen Verfahren geprüft.

- Die von der **Deutsche Telekom Technik GmbH** vorgebrachten Hinweise zum Schutz der Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet wurden für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen. Die bisher vorhandenen Kommunikationslinien der Kasernennutzung können nicht erhalten werden.
- Der Anregung der **IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern**, im Bebauungsplan eine höhere bauliche Dichte festzusetzen, um zusätzliche Geschossfläche zu gewinnen, wurde nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan festgelegte GRZ von 0,8, verbunden mit einer GFZ von 1,6 und einer maximalen Gebäudehöhe von 22 m stellt eine bauliche Dichte dar, die an diesem Standort schon das Höchstmaß an vertretbarer Dichte aufweist. In der Abwägung erhielt daher das Interesse an einem noch intensiveren Nutzungsmaß der Gewerbefläche ein geringeres Gewicht gegenüber dem Interesse, aus Gründen der Verkehrserzeugung und den damit verbundenen Schallschutzbelangen nur eine verträgliche, geringere Dichte zuzulassen. Die Landschaftsbildanalyse zeigt zudem, dass schon bei der festgesetzten Gebäudehöhe gerade noch vertretbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild bestehen, insbesondere auch auf die angrenzenden Natura 2000-Gebiete. Bei einer höheren Bebauung wären relevante negative Auswirkungen nicht auszuschließen.
- Der Anregung des **Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises**, die Fachgutachten im Hinblick auf die Frage nach einer möglichen Gefährdung der Trinkwassergewinnung zu ergänzen, führte nicht zu einer Änderung. Die Anforderungen der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung müssen ohnehin erfüllt werden. Nach dem „Bericht zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ sind durch die Planung keine Grundwasserunreinigungen zu befürchten. Für die angedachten Nutzungen im Gewerbegebiet sind noch weitere wasserrechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, in denen ggf. spezielle Anforderungen zum Trinkwasserschutz getroffen werden können.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde ein Hinweis zum Schutz des Trinkwassers ergänzt.

Der Anregung, für die Niederschlagswasserversickerung geeignete Flächen für Entwässerungsanlagen festzusetzen, wurde für die Ausführungsplanung bzw. die Genehmigungsverfahren zur Kenntnis genommen. Es ist nach dem Konzept zur Entwässerung des Gewerbegebietes eine Versickerung über die belebte Bodenzone vorgesehen. Konkrete Angaben zur Lage von Versickerungsflächen liegen aber derzeit noch nicht vor und lassen sich derzeit auch noch nicht räumlich festsetzen. Daher kann – in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises – ein konkretes Entwässerungskonzept erst im bauaufsichtlichen Verfahren abgestimmt werden.

Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und deren Anforderungen wurde für das Entwässerungsgesuch zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, den städtebaulichen Vertrag um eine bodenschutzrechtliche Baubegleitung zu ergänzen, wurde gefolgt. Das Bodenmanagementkonzept wurde entsprechend ergänzt und das geänderte Konzept wurde Anlage zum städtebaulichen Vertrag, der ebenfalls entsprechend angepasst wurde.

- Der Hinweis des **Landesamtes für Denkmalpflege Hessen**, die archäologische Überwachung von Bodeneingriffen sei auch schon beim Rückbau und der Kampfmittelräumung erforderlich, wurde für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.

- Der Hinweis des **Regionalverbandes FrankfurtRheinMain** auf die wasserrechtlichen Restriktionen aufgrund des Trinkwasserschutzgebietes wurden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Einzelfragen zum Wasserbedarf und zur Entwässerung der Rechenzentrennutzung wurden für das weitere Genehmigungsverfahren zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Regelungen sind den immissionschutzrechtlichen Verfahren bzw. den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Der Anregung, auszuführen, warum eine Ansiedlung von schienenaffinen Betrieben nicht in Betracht kommt, wurde in der Begründung zum Bebauungsplan gefolgt. An diesem Standort kommt schienenaffines Gewerbe (wie Logistik) wegen der mit solchen Nutzungen verbundenen Immissionen und Verkehrserzeugung nicht in Betracht. Der eigentliche Gleisanschluss an die Bestandsbahnstrecke war nicht Gegenstand des eisenbahnrechtlichen Freistellungsverfahrens und wird damit vorerst nicht zurückgebaut.

- Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, es solle ein formaler Ausschluss von raumbedeutsamen Windenergieanlagen (WEA) im Gewerbegebiet erfolgen, führte nicht zu einer Änderung, da solche raumbedeutsamen WEA weder die Festsetzungen des Bebauungsplanes im geplanten Gewerbegebiet – zum Beispiel mit der Höhenbegrenzung von 22 m – noch die schalltechnischen Anforderungen erfüllen könnten.

Die Hinweise auf weitere immissionsschutzrechtliche, wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Genehmigungsverfahren für die Errichtung von Rechenzentren und eines Heizkraftwerkes wurden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf eine Bodenbelastung im Teilplan B des Geltungsbereiches wurde zum Anlass genommen, diesen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Im Rahmen der Abwägung wurde geklärt, dass der Baumbestand durch die vorhandenen Grundwasserschäden nicht gefährdet ist, sodass die Ausgleichsfläche in ihrer Funktion durch die Altlastenproblematik nicht beeinträchtigt wird.

Der Hinweis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur dort erfolgen kann, wo belastete Auffüllungen entfernt bzw. wo ein Bodenaustausch stattgefunden hat, wurde für das Entwässerungsgesuch zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, zu regeln, dass auch ein Abbruch von Bestandsbauten erst nach Durchführung der Maßnahmen zum Artenschutz erfolgen darf, wurde gefolgt. Nach den textlichen Festsetzungen sind eine Erschließung und eine Baufeldfreimachung erst dann zulässig, wenn bestimmte artenschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt worden sind. Dies schließt auch das Entfernen von Bodenplatten oder den Gebäudeabriss mit ein. Dies stellen auch Regelungen im städtebaulichen Vertrag und im Bodenmanagementkonzept sicher.

Der Hinweis, dass das Gelände eingezäunt bleiben sollte, da eine Gefährdung durch die Kontaminationsverdachtsfläche (KVF) 70 nicht ausgeschlossen werden könne, wurde berücksichtigt. In enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt finden weitere Untersuchungen zur Eingrenzung der Schwermetallbelastung und zur Vorplanung der Sanierungsmaßnahme für die KVF 70 statt. Geplant ist eine Sanierung der schwermetallbelasteten Teilfläche. Nach Sanierung ist hinsichtlich einer Gefährdung für Menschen über den Direktpfad Boden-Mensch eine Einzäunung zwar nicht mehr erforderlich. Es ist aber auch aus Gründen des Artenschutzes nicht vorgesehen, die „Ausgleichsfläche Ost“ öffentlich zugänglich zu machen. Zur dauerhaften Sicherung der Einzäunung der Ausgleichsfläche Ost erfolgte daher eine Ergänzung im städtebaulichen Vertrag.

Dem Hinweis auf das Abstimmungserfordernis mit der oberen Bodenschutzbehörde für die weiteren Sanierungsmaßnahmen wird gefolgt. Gemäß den Regelungen im städtebaulichen Vertrag stimmt sich der Fachgutachter grundsätzlich mit der Bodenschutzbehörde ab. Sofern bei einer abschließenden Bewertung der noch zu untersuchenden Flächen eine Sanierung erforderlich ist, werden die notwendigen Sanierungsmaßnahmen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Das Bodenmanagementkonzept wurde entsprechend ergänzt.

Die Hinweise auf 2 Sanierungsbrunnen und zahlreiche Grundwassermessstellen im Teilplan B des Bebauungsplanes wurden zum Anlass genommen, diese nachrichtlich in den Teilplan B zu übernehmen.

Der Anregung, die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation zu überprüfen, und dem Hinweis auf die Beachtung der Vorgaben der Schutzgebietsverordnung, wurde wie folgt entgegnet: Nach Stellungnahme von Hanau Infrastruktur Service (HIS) ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des städtischen Kanalsystems ausreichend, um den Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet aufzunehmen. Das Ergebnis der hydraulischen Berechnungen diente u.a. als Grundlage für die Beschränkung der Einleitmengen aus dem Plangebiet. Ein Überflutungsnachweis ist grundsätzlich zu führen, wenn die befestigte Fläche eines privaten Einzugsgebietes mehr als 800 qm beträgt. Die Nachweise sind dann im Rahmen eines Entwässerungsgesuches mit vorzulegen.

Die Lage des Vorhabens in einem Trinkwasserschutzgebiet hat dazu geführt, dass die Sammelleitungen für Regenwasser mit Rohren aus PE hergestellt wurden, um die erforderliche Dichtheit zu gewährleisten. Dies erfolgte bereits in Zeiten, als das Areal militärisch genutzt wurde, so dass aktuell keine Änderungen an den vorhandenen Leitungen erforderlich sind. Neu zu verlegende Abwasserleitungen müssen entsprechend den Anforderungen der Schutzgebietsverordnung ausgeführt werden.

Der Anregung, schon im Vorfeld zu prüfen, ob die festgesetzten Emissionskontingente durch die vorgesehenen Nutzungen auch eingehalten werden können, wurde entsprochen. Dies ist im Vorfeld von den Bauwilligen für das Rechenzentrum, das Umspannwerk und für das Heizkraftwerk geprüft worden; die vorgesehenen Nutzungen sind grundsätzlich umsetzbar.

Der Anregung, Hinweise zum Erschütterungsschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde entsprochen. Demzufolge wird empfohlen, die Fundamente großzügig zu dimensionieren und eventuelle Untergeschosse als steife Stahlbetonkästen auszubilden.

Die Anregung, aus Anlass des Baus eines Umspannwerkes die Grenzwerte für elektromagnetische Felder und das diesbezüglich Minimierungsgebot zu berücksichtigen, wurde für weitere fachrechtliche Genehmigungsverfahren zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Prüfung erfolgt erst im BlmSch-Verfahren, da die Ausführungsplanung noch nicht feststeht. Im Abstand von 5 m um die Teilfläche 4 des Gewerbegebietes, in dem der potentielle Standort für die Umspannanlage liegt, sind aber keine Orte mit Aufenthalt von Menschen vorgesehen.

Der Anregung, den Teilplan B statt als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ als Wald mit einer entsprechenden Überlagerung des Naturschutzzweckes festzusetzen, wurde nicht entsprochen. Eine Überlagerung von „Wald“ mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist planungsrechtlich nicht zulässig, da laut Rechtsprechung für als „Wald“ festgesetzte Flächen Bindungen für den Erhalt und für Bepflanzungen ausgeschlossen sind.

Der Anregung der Oberen Forstbehörde, das Ausgleichskonzept im Hinblick auf den Erhalt des Eichenanteils zu überprüfen, wurde nicht entsprochen. Die Konzeption innerhalb der im Teilplan B festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wurde sowohl mit dem zuständigen Forstamt als auch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Jegliche Eingriffe bzw. Pflegemaßnahmen, mit Ausnahme von Maßnahmen, die zur Verkehrssicherung erforderlich sind, sollen ausdrücklich unterbleiben.

Der Hinweis des **Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen**, dass sich auch der Teilplan B in einem Bombenabwurfgebiet und in einem Bereich befindet, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden, wurde zum Anlass genommen, die Begründung und den Umweltbericht diesbezüglich zu ergänzen. Eine systematische Räumung ist aber nicht erforderlich, da auf den Flächen des Teilplanes B grundsätzlich keine Bodeneingriffe erfolgen sollen.

Von der **Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH** wurden Maßnahmen zur besseren ÖPNV-Anbindung angeregt. Das Plangebiet kann derzeit über die Buslinie 6 durch die Haltestellen „Philipp-Heck-Straße“ sowie „Adalbert-Eisenhuth-Straße“ erreicht werden. Im Übrigen wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft, inwieweit eine Verbesserung der Busanbindung des Plangebietes in Zukunft erfolgen kann.

- Die von den **Versorgungsunternehmen** vorgebrachten Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen und -anlagen wurden zur Kenntnis genommen.
- Die von der **Hanau Netz GmbH** vorgebrachten Hinweise zur Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes wurden berücksichtigt. Der für den weiteren Ausbau des Gewerbegebietes ggf. erforderliche Ausbau des Wasserversorgungsnetzes ist durch die Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Stadt bzw. zugunsten der Hanau Netz GmbH im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert. Damit kann planungsrechtlich auch ein höherer Wasserbedarf sichergestellt werden. Aus dem öffentlichen Netz steht eine Löschwassermenge von 96 m³/ha zur Verfügung. Ein höherer Bedarf erfordert die Verlegung einer Zusatzleitung parallel zur Depotstraße; das hierzu notwendige Leitungsrecht wurde im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Bestehende Wasserleitungen sollen grundsätzlich abgebaut werden.

Die Hinweise zur Stromversorgung des Plangebietes wurden ebenfalls berücksichtigt. Die Lage der 20 kV-Leitung wurde im Bebauungsplan als „Führung eines 20 kV-Kabels“ festgesetzt. Die hierzu erforderlichen Leitungsrechte sind ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verlegung wurde im „Städtebaulichen Vertrag“ geregelt.

- Der Hinweis der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bundesforstbetrieb Schwarzenborn**, dass die Artenschutzmaßnahme M4 zum Rückbau der Gleisanlagen in der Ausgleichsfläche Ost weiterhin Bestandteil der Planung sei, wurde berücksichtigt. In der Ausgleichsfläche Ost wurden die bisherigen Gleisanlagen für die durchgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit Sand zugeschüttet bzw. eingegraben, da eine Entnahme der Gleise mangels Freistellung dieser Flächen aus dem Eisenbahnrecht nicht erfolgen konnte. Dies ist aber im Hinblick auf die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen einem Rückbau gleichzusetzen. Dies wird in den Planunterlagen ergänzend ausgeführt.
- Die Anregung des **BUND Hessen e.V.**, die Abwärme des geplanten Rechenzentrums zu nutzen, zumal durch die Doppelnutzung Blockheizkraftwerk (BHKW) und Rechenzentrum sich hier eine solche Lösung aufdränge, führte nicht zu einer Änderung, da die Anlagenplanung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Dennoch verpflichtet sich der Projektträger in dem städ-

tebaulichen Vertrag, dass bei den potentiell geplanten Rechenzentren die technischen Voraussetzungen für eine zukünftige Übergabe der Abwärme geschaffen werden müssen. Damit wurde über den Regelungshorizont der Bauleitplanung hinausgegangen, um zukünftig hier eine Abwärmenutzung grundsätzlich zu ermöglichen.

Die Auffassung des BUND, es sei nicht zu verantworten, dass trotz erstellter CO₂-Bilanz immer noch sehr erhebliche CO₂-Emissionen von ca. 250.000 t im Jahr verbleiben, führte ebenfalls nicht zu einer Änderung. Im städtebaulichen Vertrag sind klare Vorgaben zur Reduktion der CO₂-Ausstöße aufgenommen worden; es ist auch geregelt, dass der Betrieb des Rechenzentrums in einem festgesetzten Zeitrahmen eine CO₂-Neutralität erreichen muss. Durch eine nach der Offenlage hinzugefügte vertragliche Vereinbarung mit dem Projektträger soll das Rechenzentrum bereits zu Beginn zu 100% mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen bzw. aus lokalen Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung betrieben werden. Der Neubau des BHKW muss den aktuellen Anforderungen zum Stand der Technik entsprechen und führt durch den Wegfall der Emissionen durch das Kraftwerk Staudinger insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung in der Region. Auch aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes zum Klimaschutz ergeben sich derzeit keine rechtlichen Bindungen für die kommunale Bauleitplanung. Die im Gewerbegebiet geplanten Anlagen müssen den dann aktuellen Anforderungen entsprechen, was in den fachrechtlichen Verfahren geprüft wird.

Die Anregung, eine Nutzung von Regenwasser gemäß den Vorgaben des Hess. Wassergesetzes vorzusehen, führte nicht zu einer Änderung. Eine Pflicht zur Nutzung von Regenwasser besteht nicht. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Bezüglich des Umgangs mit Regenwasser kann auf den „Bericht zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ verwiesen werden. Demnach soll im Gewerbegebiet soweit möglich Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden. Eine konkrete Entwässerungsplanung erfolgt erst im Zuge des nachgelagerten Verfahrens für die geplanten Anlagen.

Der Hinweis auf Abweichungen bei den Wertpunktzahlen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Umweltbericht wurde zum Anlass genommen, den Umweltbericht redaktionell anzupassen.

Die Auffassung des BUND, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entspreche nicht den Empfehlungen des Landes und in einem Fall sei die Berechnung nicht nachvollziehbar, führte nicht zu einer Änderung. Für die Bauleitplanung besteht keine Pflicht zur Verwendung einer bestimmten Berechnungsmethode zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Planung war bereits im September 2015 begonnen worden. Daher wurde die Hess. Kompensationsverordnung von 2005 verwendet. 2018 wurde eine neue Kompensationsverordnung erlassen; deren Übergangsregelungen sehen jedoch vor, dass der Träger der Bauleitplanung innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten der neuen Verordnung entscheiden konnte, dass unter bestimmten Voraussetzungen der Eingriff anhand der Verordnung von 2005 beurteilt wird.

Die Auffassung des BUND, es müssten alle Altlasten beseitigt sein, bevor die Ausgleichsfläche Ost als solche genutzt wird, müssten alle Altlasten beseitigt sein, führte ebenfalls nicht zu einer Änderung. In der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Südosten des Teilplanes A des Geltungsbereiches ist geprüft worden, ob die dort festgestellten Bodenbelastungen die Ziele des Natur- und

Landschaftsschutzes beeinträchtigen. Ergebnis war, dass die Artenschutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen trotz der Bodenbelastungen durchführbar sind.

Der Anregung, es sollten möglichst viele Bäume und Hecken erhalten bleiben, wurde entsprochen. Im Planverfahren wurde intensiv geprüft, welche Gehölze erhalten bleiben können. Soweit möglich, wurden Bäume und Hecken zum Erhalt festgesetzt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** vom **09.06.2021 bis 16.07.2021** wurde von Seiten eines Bürgers angeregt, die geplanten Gebäude zu begrünen.

Der Belang führte nicht zu einer Änderung der Planung, da das Plangebiet mit festgesetzten Bäumen und Sträuchern – insbesondere an der Seite zur Depotstraße – umfangreich eingegrünt ist und die durchgeführte Landschaftsbildanalyse eine gute Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum zeigt.

- 3.3** Aufgrund der v.g. nachrichtlichen Übernahme des 15 m breiten Steifens entlang der nördlichen Bahnstrecke als Fläche, die für Bahnbetriebszwecke gewidmet ist und der geringfügigen Verschiebung der Leitungstrassen, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde eine **erneute, eingeschränkte Beteiligung** der berührten Behörden gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB** durchgeführt. Per E-Mail vom 31.08.2021 und mit einer Fristsetzung zum 17.09.2021 wurden die **berührten Behörden** und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Die beteiligten Behörden

- **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**, Bundesforstbetrieb Schwarzenborn, Oberaula als Grundstückseigentümerin
- **Deutsche Bahn AG**, DB Immobilien, Frankfurt (Main)
- **Stadtwerke Hanau GmbH**, Hanau
- **Hanau Netz GmbH**, Hanau
- Fachbereich 7.31 **Untere Naturschutzbehörde**, Hanau

haben dem Planentwurf mit der oben beschriebenen Änderung zugestimmt. Alle Belange konnten durch redaktionelle Klarstellungen berücksichtigt werden.

- 3.4** Ergänzend zum Bebauungsplan wurde mit dem Projektträger, P3 Hanau S.à r.l., ein **städtebaulicher Vertrag** abgeschlossen, in dem alle Maßnahmen und Fristen zur Realisierung verbindlich geregelt sind.

Folgende Inhalte zum Thema Nachhaltigkeit für die geplanten Rechenzentren werden darin unter anderem behandelt:

- Stromanteil aus erneuerbaren Energien
 - 100 % bei Inbetriebnahme
- Förderung regional erzeugter Energien
 - 50 % Energiebezug aus Erzeugungsanlagen erneuerbarer Energien oder aus regionaler Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW)
 - Einzahlungen in den zertifizierten lokalen Klimafonds der Stadt Hanau

- Vorgaben zur Energieeffizienz der Rechenzentrumsinfrastruktur
 - Orientierung an den Kriterien des Zertifikats „Blauer Engel für Colocations-Rechenzentren“
 - Anpassung an die laufende Weiterentwicklung der technischen Standards
- Energieeffizienz der Kühlung
 - Orientierung an den Kriterien des Zertifikats „Blauer Engel für Colocations-Rechenzentren“
 - Anpassung an die laufende Weiterentwicklung der technischen Standards
- Rückgewinnung der Abwärme
 - Schaffung der Voraussetzungen für zukünftige Einspeisung in das Wärmeversorgungsnetz
 - Nutzung der Abwärme für die Beheizung der Büroflächen im Plangebiet
- Bilanzierung und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes
 - Jährliche Übermittlung der relevanten Daten an die Stadt
 - Klimaneutralität bis 2040 entsprechend städtischen Zielen
- Energie-Management-System
- Vermeidung des Einsatzes von Substanzen mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt
 - Regelungen zu Treibhausgasen
 - Regelungen zu klimaschädlichen Kältemitteln
 - Regelungen zu den Emissionen der Notstromaggregate
- Regelmäßige Dokumentation und Überprüfung durch unabhängige Sachverständige

Nach der Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 13.12.2021 den Bebauungsplan Nr. 915.3 „Gewerbegebiet Großauheim-Kaserne“ **als Satzung beschlossen**.

4 Planwahl nach Abwägung der Alternativen

Die in Hanau als Gewerbegebiet für Rechenzentren infrage kommenden Standorte wurden sowohl hinsichtlich der Möglichkeit der Gewährleistung der Stromversorgung als auch hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Stadt geprüft und bewertet. Standorte, für die beschäftigungsintensive bzw. für das Standortprofil der Stadt Hanau relevante gewerbliche Nutzungen (z. B. Forschung und Entwicklung, Materialtechnik) angestrebt werden, werden dabei als Rechenzentrumsstandorte ausgeschlossen.

Aufgrund der Nachbarschaft zum Kraftwerk Staudinger in Großkrotzenburg im Süden und dem nach wie vor als Gewerbestandort vorgesehenen Altstandort von ABB im Westen des Plangebietes ist die Großauheim-Kaserne für eine Konversion als Wohnungsbaustandort nicht geeignet. Die ursprüngliche Zielsetzung für die Entwicklung der Großauheim-Kaserne sah daher eine gewerbliche Entwicklung für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vor. Mit dieser Zielrichtung wird die Fläche auch im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain dargestellt.

Die Größe des Plangebietes macht es für die Ansiedlung von Logistik-Unternehmen interessant. Es hatte sich jedoch bei näherer Prüfung erwiesen, dass die damit verbundenen Schallemissionen und Schwerverkehre im 24/7-Betrieb mit dem Umfeld nicht verträglich in Einklang zu bringen wären.

Aus diesem Grund wurde die planerische Konzeption für das Gebiet 2018 dahingehend geändert, dass ein Campus für Rechenzentren entwickelt werden soll. Für diese verkehrsarme Nutzung ist die Fläche insbesondere aufgrund der Nähe zu den Daten- und Hochspannungsnetzen sehr gut geeignet. In Frankfurt befindet sich mit dem „DE-CIX“ der in puncto Datendurchsatz größte Internetknoten der Welt. Aus diesem Grund haben sich bereits über 30 Betreiber und Eigennutzer mit ihren Rechenzentren in und um Frankfurt angesiedelt. Insbesondere Colocations-Anbieter (Bereitstellung von Rechenzentrumsflächen) benötigen zudem aufgrund der Latenzzeiten des Datenaustausches eine möglichst kurze Distanz zum DE-CIX. Durch den zusätzlichen Bau eines Umspannwerks im Plangebiet kann die Verfügbarkeit ausreichender Strommengen gewährleistet werden.

Grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeiten in Bezug auf das festgesetzte Gewerbegebiet wurden nicht gesehen. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen erfolgte mit dem RegFNP 2010 bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung.

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich zudem um eine Konversionsfläche, wodurch die Bebauung von unbebauten Außenbereichsflächen verhindert wird. Daraus ergibt sich eine deutliche Minimierung für Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in die Schutzgüter „Fläche“, „Boden“ sowie „Wasser“. Des Weiteren ist der Standort durch die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der Nachbargrundstücke, insbesondere des Kraftwerkes Staudinger und der ABB, visuell vorbelastet.

Seit 2014 wurden in Hanau bereits rund 23 ha Flächen durch Konversion militärischer Liegenschaften und andere Umnutzungen gewerblich entwickelt, die durch Unternehmen unterschiedlicher Branchen genutzt werden. Beispielhaft erwähnt seien die ehemalige Wolfgangkaserne, auf der sich forschende und entwickelnde Unternehmen der Materialtechnik angesiedelt haben und zusammen mit dem gleichnamigen Institut der Fraunhofer-Science-Park entstanden ist, und die ehemalige Hutier-Kaserne, in deren nördlichen Bereich eine Ansiedlungsfläche für kleinteilige, mittelständische Betriebe entwickelt wurde. In der konkreten Entwicklung befinden sich darüber hinaus in Summe 17 ha gewerblich zu nutzende Flächen, zumeist durch industrielle Konversion. Die ehemalige Großauheim-Kaserne stellt derzeit die einzige, dringend benötigte Potentialfläche dar, die mit ihren rund 25 ha eine zusammenhängende und ausreichend dimensionierte Fläche für die Ansiedlung größerer Unternehmen bietet.

Das Gelände der Großauheim-Kaserne hat sich von seinem Erscheinungsbild seit der Nutzungsaufgabe durch die US-Armee im Jahr 2008 bis heute nur wenig geändert. Aufgrund der seit Jahrzehnten erfolgten Nutzung der Flächen als Kaserne und der daran gebundenen großflächig erfolgten Bebauung und Versiegelung, kann das Plangebiet nur sehr eingeschränkt Umweltfunktionen erfüllen. Zudem sind erhebliche Vorbelastungen gegeben (vorhandene Kampfmittel, Bodenverunreinigungen, thermische Vorbelastung durch den hohen Versiegelungsgrad u. a. m.), die sich jeweils auf die verschiedenen Schutzgüter negativ auswirken und die entsprechend bei Nichtdurchführung der Planung auch weiterhin fortwirken würden.