

Schöneck, den 06.06.2024

**Änderungsantrag zu TOP3 der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.06.2024
,Aktualisierter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet
Kilianstädten Nord II", Ortsteil Kilianstädten, gemäß 2 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB) sowie Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP)'**

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert (Streichungen durchgestrichen, Ergänzungen **fett**):

1. Die Gemeindevertretung **beschränkt** ~~beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO für die aktualisierten Planflächen (Teilpläne A bis F) die Aufstellung des~~ Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ **auf:**

- a. **den nicht schraffierten Bereich des Teilplans A, d.h. reduziert auf den Teil der Fläche, der gemäß des aktuellen RegFNPs bereits als Gewerbefläche ausgewiesen ist,**
- b. **die entsprechend zu reduzierenden Ausgleichsflächen der Teilpläne B bis F**

~~Durch~~**Durch** die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die ~~Planflächen~~ **Planflächen** als Gewerbegebiet (GE) und als Ausgleichsflächen durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach dem BauGB einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

~~Der dieser Beschlussvorlage als Anlage beiliegende Lageplan stellt die neue Abgrenzung der Geltungsbereiche für den aktualisierten Aufstellungsbeschluss dar.~~

~~2. Die Gemeindevertretung beauftragt hiernit den Gemeindevorstand beim Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main für die um ca. 2,5 ha über die Festsetzungen des aktuellen RegFNP hinausgehende Fläche ein RegFNP-Änderungsverfahren zu beantragen.~~

2. **Für den Fall, dass die Gewerbefläche oder Teile davon für einen Rechenzentrumsbetrieb genutzt werden, werden folgende Auflagen beschlossen:**

- a. **ABWÄRMENUTZUNG:** Der überwiegende Teil der anfallenden Abwärme muss genutzt werden, besser unterstützt beispielsweise durch die Umstellung von Luft- auf Wasserkühlung. Sollten die laufenden Untersuchungen für eine Nahwärmeplanung ergeben, dass dies wirtschaftlich nicht möglich ist, so ist die Gewerbefläche anderweitig zu entwickeln.
- b. **STROMVERSORGUNG:** Neben der bereits vereinbarten PV-Nutzung auf den RZ-eigenen Dächern ist auch die bisher nur „andiskutierte“ Nutzung von PV-Strom aus dem benachbarten Autokontor durch verbindliche Vereinbarungen sicherzustellen. Bei der Notstromversorgung ist auf Dieselaggregate zu verzichten und auf mittlerweile verfügbare Alternativen, z.B. auf Akku-Basis zurückzugreifen.

3. **Unabhängig von der Gewerbeart werden folgende Auflagen beschlossen:**

- a. **FLÄCHENSPARSAMKEIT:** Die Investor*innen werden vertraglich zum Bau der im Bebauungsplan als Maximalmaß vorgesehenen zwei Vollgeschosse verpflichtet.

- b. **GRUNDWASSERSCHUTZ:** Es ist sicherzustellen, dass die Grundwasserbildung im Wasserschutzgebiet nicht weiter beeinträchtigt wird.
 - c. **ÜBERSCHWEMMUNGSSCHUTZ:** Es ist sicherzustellen, dass die zusätzliche Versiegelung bei Starkregen zu keinen Überschwemmungen im Ortsgebiet Kilianstädtens führt.
 - d. **NATUR- UND ARTENSCHUTZ:** Die Belange geschützter Arten wie des Feldhamsters, der Feldlerche sowie des Rebhuhns sind ebenso zu beachten wie die Anforderungen des angrenzenden FFH-Gebiets.
4. Neben den vorgenannten Punkten 2 und 3 sollen weitere wesentliche Punkte aus dem Mediationsverfahren und den Einwendungen zur ersten Offenlage berücksichtigt werden.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, im Rahmen des Bebauungsplans-Verfahrens oder durch andere geeignete Maßnahmen oder Regelungen (z.B. städtebaulicher Vertrag) die Punkte 1-4 sicherzustellen.

Begründung:

Die Erkenntnis, dass bei der ursprünglich seit Mai 2021 beabsichtigten Erweiterung des Gewerbegebiets um 5 ha ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird und dieses von der Regionalversammlung nicht so einfach durchgewunken wird, sollte genutzt werden, um dem Projekt nun einen Rahmen zu geben, der dem seit drei Jahren gewonnenen Wissensstand entspricht und dadurch bessere Chancen auf eine rasche Umsetzung hat.

Durch die **Flächenbeschränkung** wird nicht nur dem Natur-, Arten- und Wasserschutz besser begegnet, sondern die Gemeinde auch vollständig Herrin des Verfahrens, da die 8 ha bereits im aktuell gültigen Regionalen Flächennutzungsplan genehmigt sind. Gegen die Beschränkung spricht nur der bisherige Unwillen der Fa. Hetzner, flächensparend, z.B. zweigeschossig zu bauen. Allerdings sollte sich die Gemeinde mittlerweile ihrer guten Verhandlungsposition bewusst geworden sein, da nach wie vor im Rhein-Main-Gebiet RZ-Flächen nachgefragt werden und es wenige Angebote an geeigneten Flächen gibt. Und sollte sich die Fa. Hetzner darauf nicht einlassen wollen, so kann das Gewerbegebiet anderweitig vermarktet werden.

Durch die **Berücksichtigung der wesentlichen Einwendungen aus der ersten Offenlage** hat die Gemeinde die Chance, den Zeitrahmen für das weitere Verfahren zu straffen und etwaige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Redemanuskript von Wolfgang Seifried zu TOP 3 – Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II

Werte Kolleginnen und Kollegen,

seit über drei Jahren läuft nun bereits das Verfahren zum Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II, wo die Firma Hetzner beabsichtigt, ein Rechenzentrum zu errichten. Seit drei Jahren wird hier versucht, der Firma Hetzner ihre Wünsche zu erfüllen und mit dem Kopf durch die Wand zu rennen. Deswegen sind wir bisher keinen Schritt weiter.

Es ist ein erfreulicher Beleg dafür, dass unsere Demokratie und unser Rechtsstaat funktionieren. Denn mit dem **Baugesetzbuch** hat sich unsere Demokratie die Regel gegeben, sparsam mit unserem Boden umzugehen und z.B. Bodenversiegelungen auf ein **notwendiges** Maß zu beschränken. Dass dieses Gesetz keine unnötige Gängelei von Bauwilligen ist, sondern Sinn ergibt, wurde uns erst dieser Tage durch die Überschwemmungen in Süddeutschland vor Augen geführt – wieder einmal. Um also dieses sinnvolle Gesetz umzusetzen, wurden komplexe und langjährige Aushandlungsprozesse etabliert, wie mit dem knappen Gut Boden umzugehen ist, wobei konkurrierende Anforderungen abgewogen werden. Das Ergebnis ist bei uns der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP, in dem für Schöneck **acht Hektar** für das Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II reserviert wurden, um Gewerbebetriebe anzusiedeln, Arbeitsplätze zu schaffen und der Gemeinde Gewerbesteuererinnahmen zu ermöglichen. Andere Anforderungen wie Grundwasserschutz, Landwirtschaft oder Naturschutz wurden dabei berücksichtigt. Insofern begrüße ich, dass die **gewünschte** Erweiterung um **weitere fünf Hektar** von den Instanzen nicht einfach durchgewunken wurde.

Der heute vom Gemeindevorstand vorgelegte Antrag möchte die Erweiterung auf **2,5 Hektar** beschränken, mit der Absicht, unter der praktizierten „Bagatellgrenze“ von **drei Hektar** Abweichung zu bleiben. Doch auch 2,5 Hektar sind nicht **notwendig**, sondern ausschließlich den Wünschen der Firma Hetzner geschuldet, ihre flächenfressenden Flachbauten zu errichten. Rein rechnerisch könnte Hetzner demgegenüber bei z.B. zweigeschossiger Bauweise auf einer Fläche von „nur“ 6,5 Hektar die gleiche Rechenkapazität bereitstellen, wie eingeschossig auf 13 Hektar. Deshalb wollen wir mit unserem Änderungsantrag unter anderem zu einer zweigeschossigen Bauweise verpflichtet. Für Hetzner kann das nicht unmöglich sein, schließlich bauen wohl alle anderen RZ-Anbieter mindestens zweigeschossig. Dann blieben noch 1,5 Hektar für andere Verwendungszwecke übrig.

Die Beschränkung auf acht Hektar würden nicht nur unserer politischen Verantwortung für den sparsamen Umgang mit Boden gerecht, sondern könnten auch das Verfahren beschleunigen, denn dann wäre die Gemeinde Schöneck im Rahmen des bestehenden RegFNP die Herrin des Verfahrens und müsste nicht um eine – nicht notwendige – Erweiterung betteln. Der Beschleunigung des Verfahrens würde auch dienen, wenn bereits jetzt die wesentlichen Inhalte der Einwendungen zur Offenlage der ursprünglichen Offenlage eingearbeitet würden.

Gestatten Sie mir noch einige Sätze zur Energieversorgung. Zur Erreichung unserer Klimaschutzziele (warum wir diese haben, siehe oben) müssen wir Mobilität, Wärmeversorgung und Stromversorgung auf erneuerbare Energien umstellen. Die überwiegende Primärenergie für alles ist Strom, hier überwiegend aus Sonne und Wind. Bei der Wärmeversorgung kann dabei der Umweg über ein Rechenzentrum gegangen werden, indem dessen Abwärme genutzt wird. Oder andersherum: Wenn ein Rechenzentrum gebaut wird, dann sollten wir als verantwortliche Politiker*innen es zur Auflage machen, dass der überwiegende Teil der Wärme genutzt wird. Denn ansonsten würde diese verschwendet, und es müssten stattdessen zusätzliche Stromerzeugungskapazitäten errichtet werden, die wiederum Fläche beanspruchen. Die Wärmenutzung ist in Prüfung, jedoch noch nicht verbindlich. In das gleiche Horn stößt auch unser Vorschlag, für das Rechenzentrum Sonnenstrom zu verwenden, der von neuen Photovoltaik-Anlagen über den Stellplätzen des Autokontors erzeugt werden kann. Solche Anlagen betreibt die Firma mosolf übrigens bereits an anderen Standorten und ist dafür Kooperationen mit Abnehmern wie zum Beispiel dem Europapark eingegangen. **Was wir fordern, sind also keineswegs Unmöglichkeiten, vielmehr ist jetzt ein geeigneter Zeitpunkt, zu verbindlichen und zumutbaren Vereinbarungen zu kommen.**

Ich wurde gefragt, ob wir als Grüne nicht mit zweierlei Maß messen, wenn wir beim Rechenzentrum so „knausrig“ mit der Fläche umgehen, bei den geplanten Windkraftanlagen dagegen vermeintlich nicht. Das ist jedoch tatsächlich nicht der Fall. Denn auf einem Hektar lässt sich mit Windkraftanlagen etwa die dreißigfache Menge Strom erzeugen als mit Photovoltaikanlagen. Und mit diesen wiederum etwa die dreißigfache Menge als mit Biogas. **Windkraftanlagen sind also die derzeit flächeneffizienteste Art, erneuerbaren Strom zu erzeugen. Die Firma Hetzner dagegen praktiziert bislang die wohl flächenineffizienteste Art, Rechenkapazität bereitzustellen.**

Werte Kolleginnen und Kollegen,

heute ist ein geeigneter Zeitpunkt, als Politik nachhaltige Rahmenbedingungen für das weitere Projekt festzuzurren. Nutzen Sie mit uns diese Chance und stimmen unserem Antrag zu. Die beteiligten Akteur*innen werden in diesem Rahmen gewiss geeignete Mittel finden, um diesen Rahmenbedingungen gerecht zu werden.