

VERBANDSGEMEINDE RHEIN-SELZ

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030
- 8. ÄNDERUNG
(RECHENZENTRUM UND GEWERBE IM RHEIN-SELZ-PARK)**



Fassung zum Vorentwurf, 30. Aug. 2024

**-Planzeichnung-
-Begründung-
-Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke-**

VERBANDSGEMEINDE RHEIN-SELZ**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030 – 8. ÄNDERUNG
(RECHENZENTRUM UND GEWERBE IM RHEIN-SELZ-PARK)****BEGRÜNDUNG**

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1	ANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL DER PLANUNG	2
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1	Lage des Plangebietes.....	3
2.2	Derzeitige Nutzung	3
3	INHALTE DER GEPLANTEN NUTZUNGEN	5
4	AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
4.1	vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Landesplanerische Stellungnahme	10
5	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
5.1	Bisherige Darstellungen	11
5.2	Geplante Darstellungen	13
6	WESENTLICHE BERÜHRTE BELANGE	15
6.1	Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	15
6.2	Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse	16
6.3	Belange des Umweltschutzes	16
6.4	Belange des Klimas	17
6.5	Belange des Bodens	18
6.6	Belange der Wasserwirtschaft	19
6.7	Belange des Verkehrs und der verkehrlichen Erschliessung	20
6.8	Belange der Versorgung / Energieversorgung	21
6.9	Sonstige Belange	21
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	22
8	VERFAHREN NACH BAUGESETZBUCH	22

1 ANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL DER PLANUNG

In der Stadt Nierstein, Verbandsgemeinde Rhein-Selz (Landkreis Mainz-Bingen), befindet sich der ehemalige amerikanische Militärstandort ‚Anderson Barracks & Housing Dexheim‘, der im Oktober 2009 von den US-Streitkräften aufgegeben wurde. Die Fläche fiel in diesem Zusammenhang an die Bundesrepublik Deutschland und wurde bis zum Jahr 2014 von der Bundesanstalt für Immobilienwirtschaft (BlmA) verwaltet.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung wurden Anstrengungen getroffen, die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Die früheren Planungsvorstellungen auf dem Gelände konnten nicht umgesetzt werden, so dass das Areal bis heute weiter brachliegt. Mittlerweile hat ein anderer Projektträger und Betreiber ein neues Entwicklungskonzept für die Fläche erarbeitet. Konkret ist im überwiegenden Teil des Areals die Ansiedlung eines großflächigen Rechenzentrums vorgesehen. Zugehörige Ergänzungsnutzungen könnten auf den im Osten verbleibenden Flächen angesiedelt werden. Damit zielt dieses Konzept auf Gewerbe ab, jedoch überwiegend mit einem spezifischen Schwerpunkt.

Der wesentliche Unterschied zwischen den früheren und den derzeitigen Planungen besteht darin, dass heute eine einheitliche und großflächige Neuordnung des Areals beabsichtigt ist. Die vorhandenen, militärischen Baukörper auf dem West- und Ostgelände, welche ohnehin bereits aufgrund andauernden Vandalismus eine zunehmende Verschlechterung der Baustrukturen erfahren haben, werden in diesem Zuge dem neuen Vorhaben weichen.

Ausgehend von dem vorgelegten, aus Sicht der Verbandsgemeinde attraktiven und städtebaulich sinnvollen Konzept, möchten die Verbandsgemeinde und die Stadt Nierstein auf Grundlage des neuen Betreiberkonzeptes dafür Planungsrecht auf der Fläche schaffen.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2030 und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 sind im Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen, Versorgungsflächen und Grünflächen vorgesehen. Dies deckt sich nicht mit den aktuellen Entwicklungsabsichten, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Beabsichtigt ist in dem ca. 70 ha großen Plangebiet die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Rechenzentrum sowie gewerblichen Bauflächen und Versorgungsflächen für die erforderliche Entwässerung.

Die Verbandsgemeinde möchte die Umsetzung dieses Konzeptes ermöglichen und betreibt daher die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Der Verbandsgemeinderat Rhein-Selz hat in seiner Sitzung am 06. Juni 2024 die Aufstellung des Flächennutzungsplans 2030 – 8. Änderung (Rechenzentrum und Gewerbe Rhein-Selz-Park) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

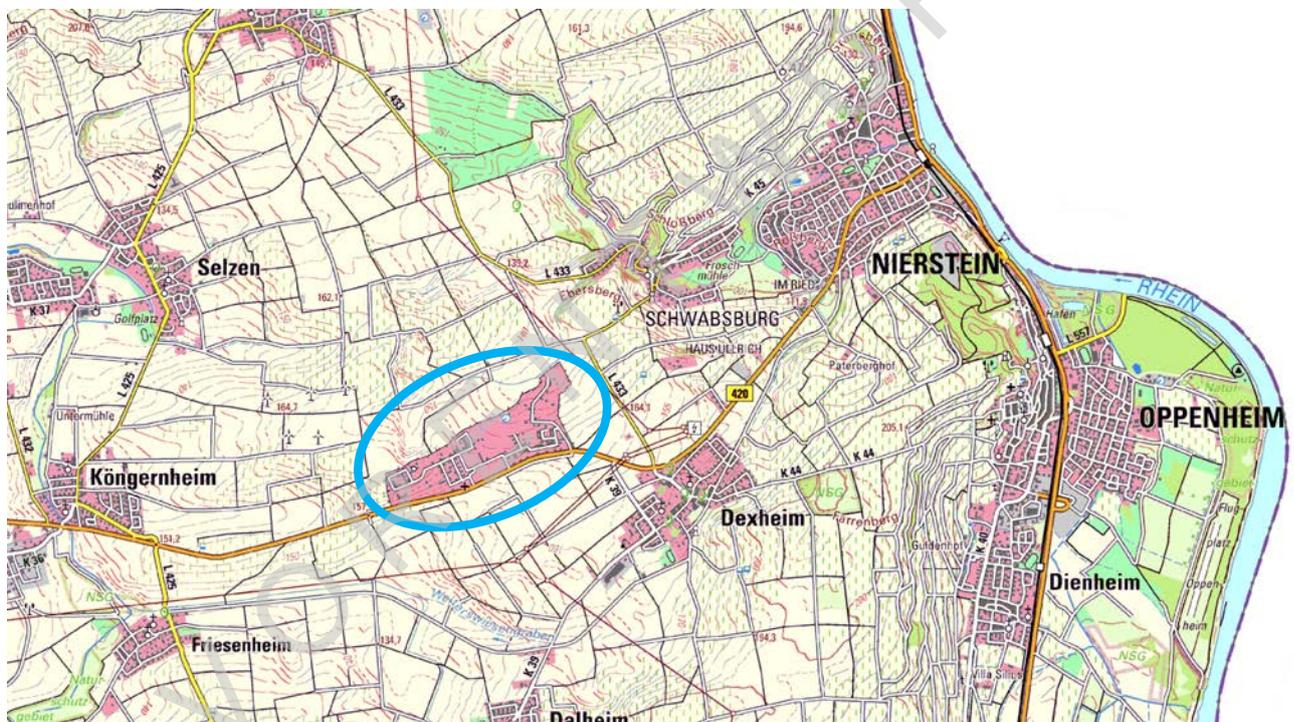
Gemäß den rechtlichen Vorgaben wurde im Vorfeld eine landesplanerische Stellungnahme eingeholt. Sie bestätigt grundsätzlich die geplante Umnutzung.

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 (Rechenzentrum und Gewerbe Rhein-Selz-Park) sollen die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung geregelt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die parallel betriebene Bebauungsplanung der Stadt Nierstein geschaffen werden.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Areal wird allgemein als ‚Dexheimer Kaserne‘ bezeichnet, obwohl sich der Geltungsbereich nicht innerhalb der Dexheimer Gemarkung befindet. Das Plangebiet liegt in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz in der Stadt Nierstein im Stadtteil Schwabsburg. Das ehemalige US-Militärgelände befindet sich – losgelöst vom Siedlungsbereich – südwestlich der Ortslage von Schwabsburg in ca. 1,3 km Entfernung und wird im Süden von der Bundesstraße B 420 tangiert.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

Quelle: Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, (Stand: Mai 2024)

Nördlich, östlich und westlich grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an. Dort herrscht Landwirtschaft vor.

2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um ein ehemaliges US-Militärgelände. Das gesamte Areal ist größten Teils durch Baukörper geprägt. Darüber hinaus sind auch versiegelte Freiflächen und Grünstrukturen vorzufinden. Der auf dem folgenden Luftbild abgegrenzte Bereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Ausdehnung von rund 70 ha.

Die Konversionsfläche lässt sich gemäß der ursprünglichen militärischen Nutzung in verschiedene Bereiche unterteilen. Deren Abgrenzung orientiert sich dabei primär nach der zeitlichen Entstehung und den ehemaligen Funktionen.

Im Westen befinden sich dominante Gebäudestrukturen, denen vollversiegelte Flächen in Form von Park- oder Abstellplätzen zugeordnet sind. Weitere etwas geringer dimensionierte Baukörper erstrecken sich in nordöstliche Richtung. Es handelt sich um eine Mischung aus punkt- und zeilenartigen Gebäudetypologien. Der Haupteingangsbereich, entlang der Bundesstraße 420 bis zur Gebietsmitte hin, wird von größeren Grün- und Freiflächenanteilen geprägt. Bauliche Strukturen sind in diesem Bereich nur untergeordnet vorhanden. Angrenzend an diese Freibereiche liegt eine große Fahrzeughalle, die bis zum nördlichen Gebietsrand von einer umfänglichen Bodenversiegelung umgeben ist. Im gesamten Areal sind verschiedene Grünstrukturen vorhanden.

Im Südosten, an der B 420, befindet sich die damalige Wohnsiedlung der Kaserne, unterteilt in Wohnblocks sowie Reihenhäuser. Im Nordosten liegt die ehemalige Raketenstellung. Auf diesem Flächenabschnitt sind Gehölzbestände und andere Grünstrukturen vorzufinden. Die Bebauung beschränkt sich auf Erdbunker und mehrere Lagerhallen mit größeren befestigten Flächen sowie deren Erschließung. Am nördlichen Gebietsrand grenzt ein liegenschaftsinternes biologisches Klärwerk an, das nach heutigen Anforderungen jedoch nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Außerhalb des Plangebiets liegen im Norden landwirtschaftliche Flächen sowie ein Versickerungsbereich für das Oberflächenwasser aus dem ehemaligen Kasernengelände. Dazwischen verläuft ein Graben, ein Gewässer III. Ordnung.

Die beschriebene Bausubstanz ist mittlerweile generell in einem nur mäßigen Zustand, was u. a. durch Vandalismus, aber auch durch mangelnde Instandhaltung und das Baualter zu erklären ist. In Teilbereichen wurden zudem bereits Abrissarbeiten begonnen oder durchgeführt.



Luftaufnahme mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2022) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

3 INHALTE DER GEPLANTEN NUTZUNGEN

Das Plangebiet soll nach der Aufgabe als amerikanischer Militärstandort und den anschließend fokussierten, jedoch nicht umgesetzten Entwicklungsvorstellungen einer sinnvollen zivilen Anschlussnutzung zugeführt werden. Zur Wiederbelebung des brachliegenden Areals sowie zur Sicherung langfristig stabiler Strukturen ist auf der Fläche ein möglichst nachhaltiges Nutzungskonzept und eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung vorzusehen.

Aus den Erkenntnissen im Rahmen der früher geplanten Konversionsmaßnahme, für die bereits umfangreiche fachgutachterliche Einschätzungen vorliegen, und der aktuellen Nachfragesituation zeigt sich, auch unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsebenen, dass eine großflächige Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen eine sinnvolle Entwicklungsperspektive darstellt.

Der Projektträger sieht daher aktuell, im überwiegenden Teil des Areals, die Ansiedlung eines großflächigen Rechenzentrums vor. Diese von der Stadt Nierstein und der Verbandsgemeinde befürwortete Planung ist im westlichen, mittleren nordöstlichen Bereich beabsichtigt. Im südöstlichen Teil sollen gemäß derzeitigen Überlegungen weitergehende gewerbliche Einrichtungen untergebracht werden.

Für das geplante Rechenzentrum bietet der Standort optimale Voraussetzungen:

- Wiedernutzbarmachung einer stark versiegelten Fläche – geringe Neuinanspruchnahme von Freiflächen
- umfangreiche Stromversorgung über den Versorgungsträger darstellbar
- großer Windpark in der Nähe zur Nutzung regenerativer Energien
- räumliche Nähe zu anderen bestehenden Rechenzentren sowie Anschlussmöglichkeit an den weltweit größten kommerziellen Internet-Knoten in Frankfurt am Main (DE-CIX)

Für die Stadt Nierstein und die gesamte Region hat diese Planung eine herausragende Bedeutung und stellt eine besondere Chance dar. Neben der Mobilisierung der Brachfläche ist insbesondere die Schaffung einer Vielzahl an Arbeitsplätzen in einer Zukunftstechnologie zu nennen.

Vorgesehen ist im westlichen und im mittleren Bereich bis in den nordöstlichen Teil die Errichtung von großmaßstäblichen Gebäudeeinheiten unter Berücksichtigung der Topografie. Die Rechenzentrumsmodule sollen sich parallel zum Grenzverlauf des Areals orientieren, um in den Zwischenräumen und entlang der Geltungsbereichsgrenze attraktive Grünbereiche entstehen zu lassen. Sie bieten neben den positiven ökologischen Aspekten auch Aufenthaltsmöglichkeiten für die Nutzer. Darüber hinaus werden auf der konkreteren Ebene der Bebauungsplanung die Eingrünungsmöglichkeiten in den Randbereichen geprüft und nach Möglichkeit und Erfordernis vorgesehen.

4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Dem Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) und dem regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe sind u. a. folgende raumordnerische Vorgaben zu entnehmen:

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV beschreibt Nierstein als einen hochverdichteten Raum mit hoher Zentrenreichbarkeit (vgl. Z 40 und Karte 1 zum LEP IV).

Insbesondere in diesen Regionen ist die Reduzierung der quantitativen Flächeninanspruchnahme ein wesentliches Ziel. Im Rahmen des Flächenmanagements sollen deshalb bestehende Flächenpotenziale vorrangig genutzt werden (vgl. G 52 LEP IV). Neben der städtebaulichen Innenentwicklung wird konkret die Nutzung von zivilen und wie hier militärischen Konversionsflächen genannt (vgl. G 20 LEP IV), welche Vorrang vor Neuausweisungen im Außenbereich haben. Die wünschenswerte Umnutzung von Konversionsflächen in Gewerbeflächen ist an die lokalen und regionalen Voraussetzungen geknüpft. Hierfür in Frage kommende Flächen werden daher auf der Ebene der Regionalplanung explizit ausgewiesen.

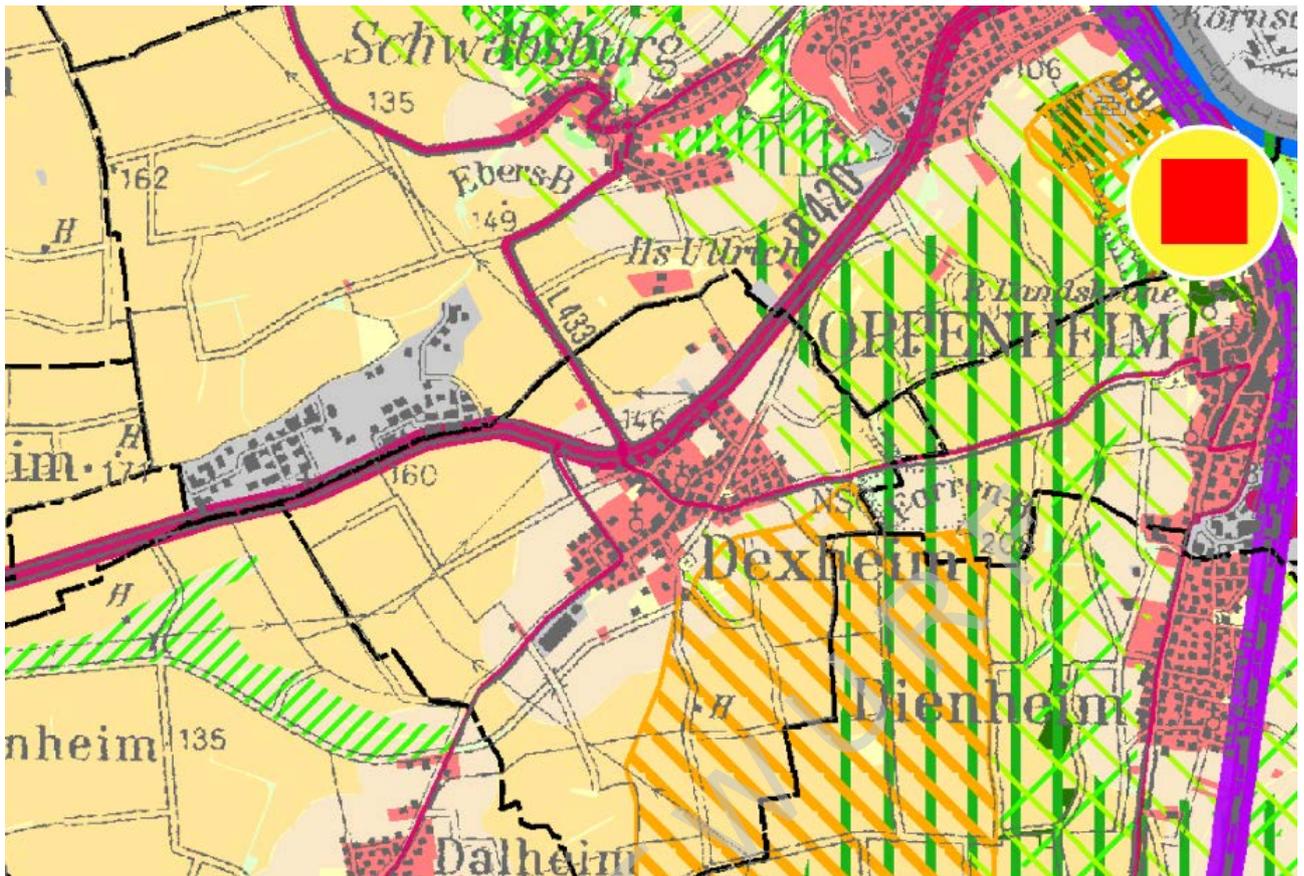
Regionaler Raumordnungsplan

Gemäß dem derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014¹ (ROP) wird Nierstein/Oppenheim als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen, welches sich im Mittelbereich Mainz befindet (vgl. ROP Gesamtkarte und Z 35 ROP). Die Stadt Nierstein hat über die Eigenentwicklung hinaus eine besondere Funktion als Wohn- und Gewerbestandort.

Das Planungsareal selbst ist hauptsächlich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Die nach Norden ragende Fläche für die Entwässerung ist als „Sonstige Freifläche“ dargestellt. Der Raumordnungsplan definiert den Bereich Gewerbepark ‚Rhein-Selz‘ in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz als einen Gewerbestandort an einer Wirtschaftsachse mit regionaler und überregionaler Bedeutung (vgl. Z 17 ROP). Hier können die Träger der Flächennutzungsplanung in Abstimmung mit der Regionalplanung Gewerbeflächenkonzepte für regionalbedeutsame Standorte für Industrie- und Gewerbeansiedlungen entwickeln.

Gemäß den Aussagen der 1. Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ragt der Geltungsbereich im Osten geringfügig in die Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Diesbezüglich wird auf die Parzellenunschärfe und den groben Maßstab des Raumordnungsplanes verwiesen. Gemäß den örtlichen Gegebenheiten wird das Planungsareal von einem bestehenden Zaun abgegrenzt. Es ist wenig wahrscheinlich, dass innerhalb des Zaunes eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft von ca. 2.800 m² als regionalplanerisches Ziel umsetzbar ist, so dass davon auszugehen ist. Wie schon bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz wird aufgrund des Maßstabs auch vorliegend von einer Zielkonformität ausgegangen.

¹ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der 2. Teilfortschreibung, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz vom 19. April 2022.



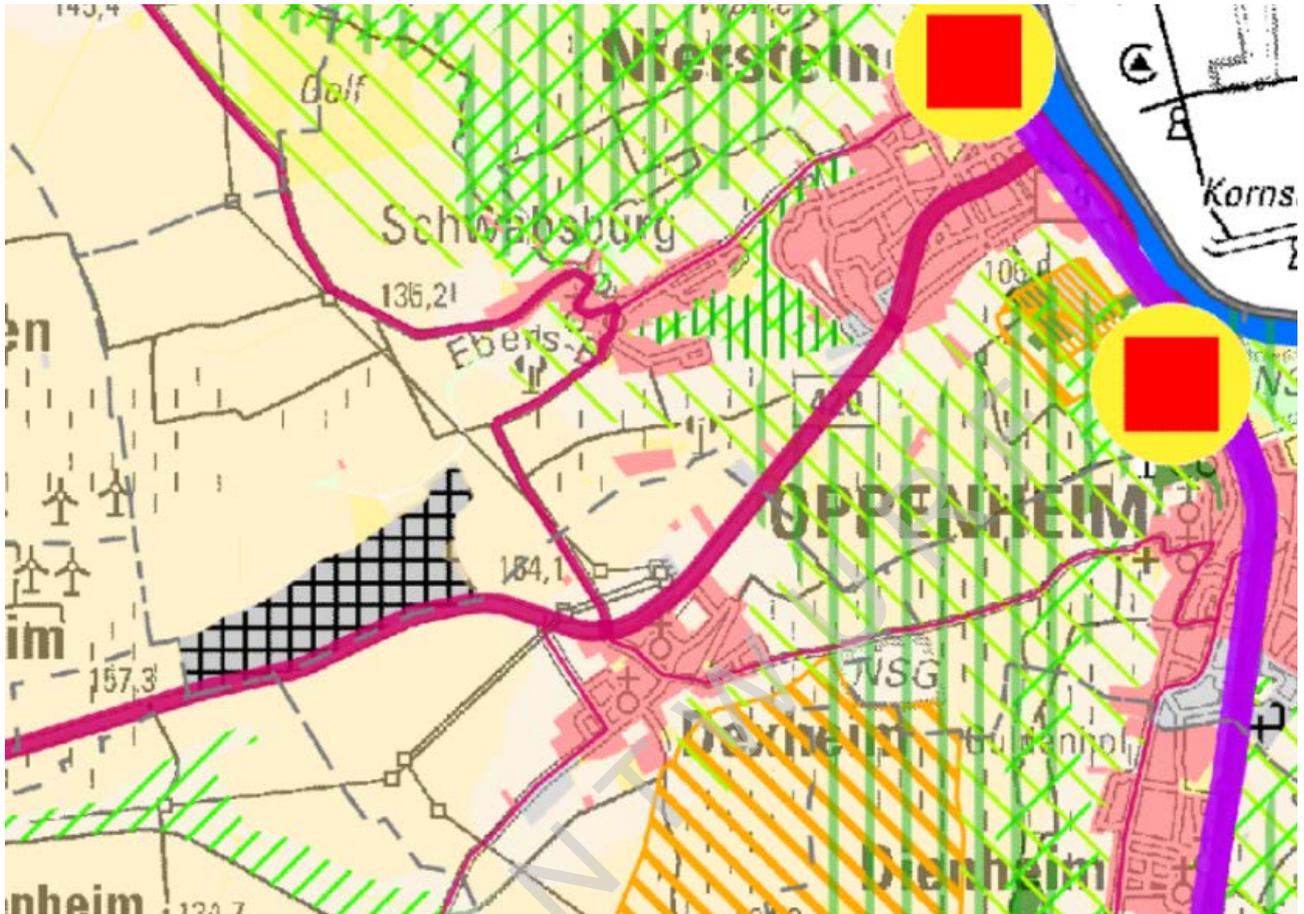
Ausschnitt aus dem regionalen Raumordnungsplan Rhein-Hessen-Nahe 2014,
 Quelle: https://www.pg-rhein-hessen-nahe.de/wp-content/uploads/2023/05/ROP_Gesamtkarte_2022_04_11_gez-1.pdf
 Stand: 19. April 2022

Gemäß dem Entwurf der dritten Teilfortschreibung² des Raumordnungsplanes soll die Fläche nunmehr als Vorrangfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen werden. Die Leitsätze des bestehenden Regionalen Raumordnungsplanes werden somit als Ziel formuliert und gewinnen dadurch an Gewicht. Die hier maßgebliche Fläche des Rhein-Selz-Parks soll danach mithin als großflächiger Gewerbestandort entwickelt werden. Da sich die 3. Fortschreibung des Raumordnungsplanes derzeit noch in Aufstellung befindet, handelt es sich bei dessen Aussagen zunächst nur um sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

In der Bewertung der regionalen Ebene verfügt das Areal über eine gute Verkehrsanbindung mit geringer Entfernung zu Wirtschaftsachsen, wie der A 63 und B 9. Eine Anbindung an die technische Infrastruktur liegt weitgehend vor und die Topografie ist für eine Bebauung im gewerblichen

² Planungsgemeinschaft Rhein-Hessen-Nahe: Dritte Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte und Rohstoffsicherung in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 19.04.2022 gemäß Beschlussfassung in der Regionalvertretungssitzung vom 20. Juni 2023 über die Anhörung zum Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung nach Landesplanungsgesetz (LPIG), Mainz, 06. Juni 2023. (Die öffentliche Auslegung fand vom 30. Januar bis zum 12. März 2024 statt.)

Maßstab geeignet. Die Fläche ist entsprechend der Vornutzung über die angrenzende Bundesstraße 420 erschlossen. Ein Bezug zu anderen Siedlungsflächen in der Umgebung besteht nicht.



Ausschnitt aus der dritten Teilfortschreibung des ROP 2014,
Quelle: <https://www.pg-rheinessen-nahe.de/service/download/>
Stand: Juni 2023 (Offenlage-Fassung, vgl. voranstehende Fußnote)

Gemäß dem Ziel 18a der 3. Fortschreibung des Raumordnungsplanes sind die Vorranggebiete für Gewerbe ausschließlich für die Ansiedlung von groß- und mittelflächigen Industrie- und Gewerbebetrieben, die nur in Industrie- und Gewerbegebieten sowie urbanen Gebieten zulässig sind, vorgesehen. In der Erläuterung wird diesbezüglich eine Größenordnung für Gewerbebetriebe von mindestens 2.000 m² genannt. Kleinere Betriebseinheiten sollen nicht vorgesehen werden, da diese i. d. R. problemlos auch an anderen Gewerbestandorten außerhalb der Vorranggebiete untergebracht werden können. Anderweitige Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Sport- und Freizeitanlagen, Versammlungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind an diesen Standorten nicht zulässig. Ermöglicht werden kann lediglich der sogenannte Werks- oder Annexverkauf. Durch den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen wird die besondere Standortqualität des Areals für größere gewerbliche Ansiedlungen hervorgehoben. Insbesondere wird verhindert, dass die verfügbaren Flächen durch konkurrierende Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die geplante Ausweisung von Sonderbauflächen stellt im vorliegenden Fall eine Konkretisierung der dort vorgegebenen Industrie- und Gewerbeflächen dar. Rechenzentren sind regelmäßig auf große zusammenhängende Flächen angewiesen.

Die mit der 8. FNP-Änderung vorgesehene Entwicklung eines großflächigen Rechenzentrums mit gewerblichen Ergänzungsnutzungen entspricht den künftigen Vorgaben der 3. Fortschreibung des Raumordnungsplanes.

4.2 LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME

Die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zu dieser Flächennutzungsplanänderung liegt vor.³ Im Antrag hierzu wurde eine geplante Gebietsentwicklung bestehend aus Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Rechenzentrum und gewerblichen Bauflächen sowie Versorgungsflächen abgefragt.

Im landesplanerischen Entscheid heißt es:

„Der geplanten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz für den Teilbereich „Rhein-Selz-Park“ mit der Ausweisung einer „Sonderbaufläche Rechenzentrum“, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Versorgungsflächen“ in der Gemarkung Nierstein wird zugestimmt.“

Des Weiteren wird aufgegeben, dass die in der landesplanerischen Stellungnahme genannten fachlichen Bedenken, Auflagen, Anregungen und Hinweise im weiteren Bauleitplanverfahren zu lösen bzw. zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Einhaltung der ‚Green Deal‘-Rahmenbedingungen seitens der EU hingewiesen mit Zielvorgaben zu Rechenzentren hinsichtlich Klimaneutralität und dem Energieanteil aus erneuerbaren Energien.

Das angesprochene Bauleitplanverfahren umfasst sowohl die Flächennutzungsplanung als auch die Bebauungsplanung der Stadt Nierstein. Für die hier vorliegende Ebene des Flächennutzungsplanes werden Aussagen zur Wasserwirtschaft in den Planunterlagen ergänzt. Konkret werden die die betroffenen Gewässerflächen im Plan dargestellt und die zugehörigen Vorbehaltsbereiche sowie gesetzliche Zielvorgaben textlich angesprochen. Verortungen dieser Bereiche bzw. die Ausformulierung von Maßnahmen sind Gegenstand der Bebauungsplanebene. Darüber hinaus werden Aussagen zur Wasserwirtschaft und dem Bodenschutz in der vorliegenden Begründung ergänzt. Die weiteren fachlichen Anmerkungen aus der landesplanerischen Stellungnahme betreffen die konkretere Bebauungsplanung und sind daher auf dieser nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.

³ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz für den Teilbereich ‚Rhein-Selz-Park‘ hier: Ausweisung einer ‚Sonderbaufläche Rechenzentrum‘, ‚Gewerblichen Bauflächen‘ und ‚Versorgungsflächen‘ in der Gemarkung Nierstein, Ingelheim am Rhein, 26. Aug. 2024.

5 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

5.1 BISHERIGE DARSTELLUNGEN

Anfang 2021 wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz rechtswirksam.

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes 2030 stellen eine leicht abstrahierte Übernahme der Festlegungen in der Änderung des Flächennutzungsplans aus dem ersten Verfahren zum Rhein-Selz-Park dar. Dort sind im südwestlichen und im mittleren Bereich des Planungsareals gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Nordwesten und Osten umfassen die Darstellungen Sondergebietsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, wie Sport, Freizeit, Übungsgelände Sicherheitskräfte und Offroad mit verschiedenen Bereichen. Darüber hinaus sind mehrere kleinere sowie, am nordöstlichen Rand, eine größere Versorgungsfläche im Flächennutzungsplan enthalten. Es handelt sich hierbei um Flächen für Regenrückhaltung, Abwasserentsorgung und einen Hochbehälter. Die Versorgungsfläche im Nordosten ist zudem überlagert mit einer Signatur für einen bestehenden Biotopverbund.

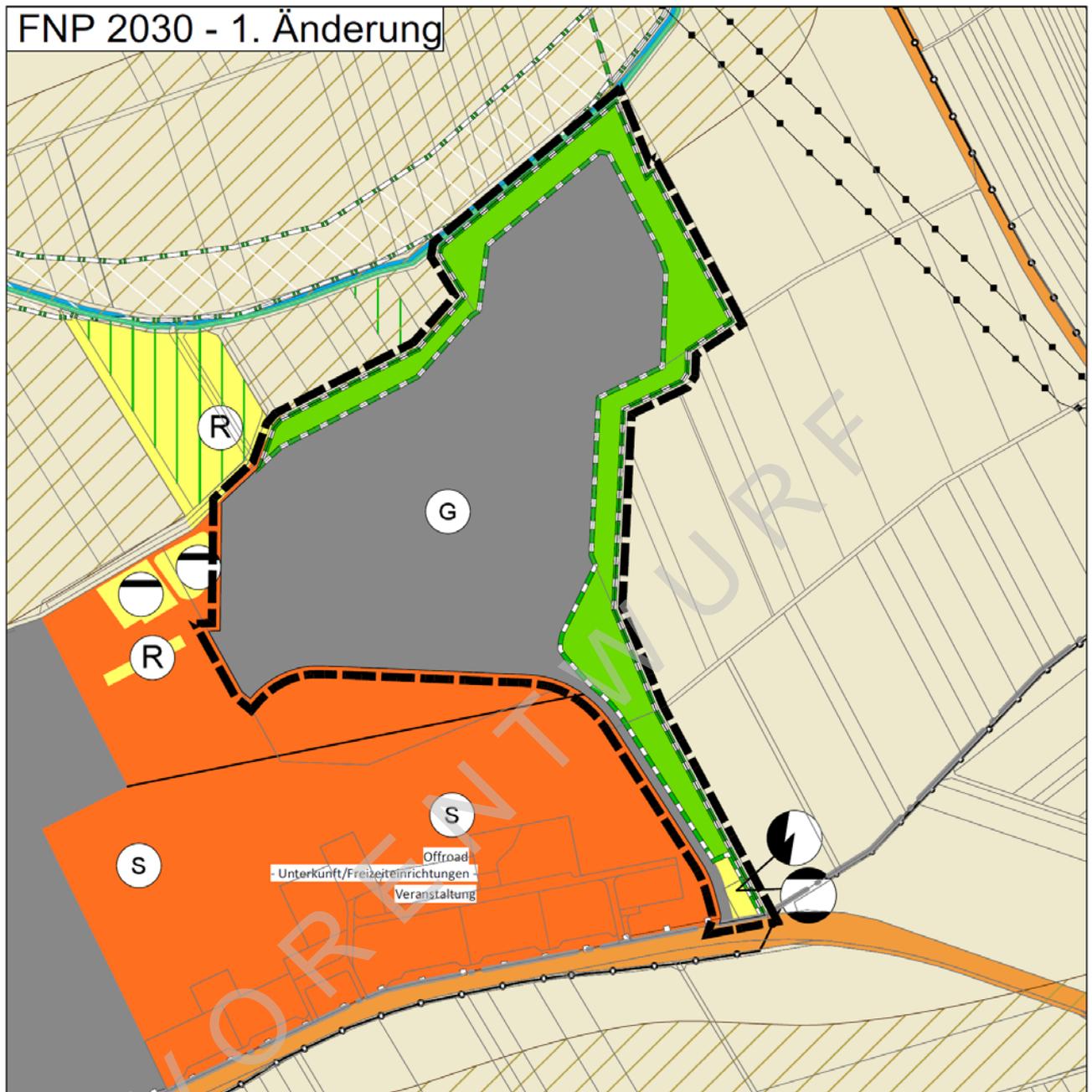
Seit August 2023 betreibt die Verbandsgemeinde für den östlichen Teilbereich des Rhein-Selz-Parks eine erste Änderung. Hierfür erfolgte bereits der Feststellungsbeschluss so dass dieses Verfahren weit fortgeschritten ist. Nach den Beitrittsbeschlüssen ist von einer Genehmigung im Frühjahr 2024 und einem anschließenden Wirksamwerden der 1. Flächennutzungsplanänderung auszugehen, so dass diese als aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan zugrunde gelegt wird.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz,
 Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz
 Stand: Mai 2020, Bekanntmachung Februar 2021

Unter der Annahme der Rechtswirksamkeit der 1. Änderung, sind im nordöstlichen Bereich des Planungsareals gewerbliche Bauflächen dargestellt. Am nordöstlichen Gebietsrand befinden sich zudem Grünflächen (Ausgleich). Außerdem ist eine Versorgungsfläche am südöstlichen Gebietsrand enthalten.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung befinden sich im südwestlichen und im mittleren Teil ebenfalls gewerbliche Bauflächen. Im Nordwesten und Südosten umfassen die Darstellungen Sondergebietsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, wie Sport, Freizeit, Übungsgelände Sicherheitskräfte und Offroad ‚Unterkunft/Freizeiteinrichtungen/Veranstaltungen‘ sowie Offroad ‚Fahrbetrieb/Entwicklung/Veranstaltung‘. Darüber hinaus sind mehrere kleinere sowie, am nordöstlichen Rand, eine größere Versorgungsfläche im Flächennutzungsplan enthalten. Es handelt sich hierbei um Flächen für Regenrückhaltung, Abwasserentsorgung, einen Hochbehälter sowie Elektrizität und Gas. Die Versorgungsfläche im Nordosten ist zudem überlagert mit einer Signatur für einen bestehenden Biotopverbund.



Ausschnitt aus der beschlossenen 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz, Fassung zur Genehmigung
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz
Stand: April 2024

5.2 GEPLANTE DARSTELLUNGEN

Im Zuge der Konversion der brachliegenden ehemaligen Militärfäche ist als Voraussetzung der aktuellen Entwicklungsabsichten der Flächennutzungsplan zu ändern.

Vorgesehen ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Rechenzentrum‘ im überwiegenden Teil und einer gewerblichen Baufläche im südöstlichen Teilbereich des Planungsareals.

Konkret handelt es sich um

- Sonderbauflächen ‚Rechenzentrum‘ ca. 46 ha
- Gewerbliche Bauflächen ca. 12 ha
- Grünflächen.....ca. 10 ha
- Versorgungsflächenca. 2 ha

Die übernommenen Darstellungen von Versorgungsflächen waren bereits Gegenstand früherer Ausweisungen. Das betrifft die im Nordosten vorhandene Fläche mit der Zweckbestimmung ‚Entwässerung‘ - einschließlich einer überlagernden Signatur für ‚Biotopverbund Bestand‘ - sowie das kleine Areal für Gas und Elektrizität im äußersten Südosten. Die Darstellung von Grünflächen transportiert Qualitätsvorgaben, zum einen eine substanzvolle umlaufende Eingrünung des Geländes sowie zum anderen eine innere Durchgrünung. Im weiteren Verfahren und mit fortschreitendem Erkenntnisgewinn wird hierzu nach Erfordernis ergänzt. Darüber hinaus werden die bestehenden Leitungen, die ins Plangebiet hineinragen, sowie ein geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz nachrichtlich übernommen. Ebenso sind Wasserflächen, hier Gewässer III. Ordnung, nachrichtlich dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein kurzer Abschnitt eines namenlosen Grabens im Süden der Entwässerungsfläche.

Die Veränderungen gegenüber den bestehenden Flächennutzungsplanausweisungen stellen sich wie folgt dar:⁴

Flächennutzungsplan 2030 einschließlich 1. Änderung		8. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Sonderbauflächen (Offroad, Freizeit, Sport, Sicherheitskräfte)	27,20 ha	Sonderbauflächen (Rechenzentrum)	46 ha
Gewerbliche Bauflächen	36,50 ha	Gewerbliche Bauflächen	12 ha
Versorgungsflächen	3,11 ha	Versorgungsflächen	2 ha
Grünflächen	3,20 ha	Grünflächen	10 ha
Summe (gerundet)	70 ha		70 ha

Bei den Größenangaben handelt es sich um Bruttoflächen. Darin beinhaltet sind üblicherweise, neben den Hauptnutzflächen, u. a. Flächen für die erforderliche interne Verkehrserschließung so-

⁴ Die 1. Änderung verwendet bis zu zwei Nachkommastellen. Für die 8. Änderung wird im Sinne der Abstraktion auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans mit ganzen Hektar gearbeitet.

Nicht gesondert als eigene Fläche gelistet ist der in dieser Änderung nachrichtlich übernommene Verlauf des namenlosen Grabens südlich der Entwässerungsfläche.

wie Begrünungselemente. Ergänzend ist hervorzuheben, dass die hier angegebenen Flächengrößen sowie Flächenwidmungen als vorläufige Richt- und Orientierungswerte dienen und nicht als endgültig fixiert gelten.

Zu den vorgesehenen Hauptnutzungen Sonderbauflächen ‚Rechenzentrum‘ und Gewerbe ist anzumerken:

Für die geplante Unterbringung des Rechenzentrums liegt die Ausweisung einer Sonderbaufläche, und später im Bebauungsplan eines Sondergebietes, nahe. Nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen bzw. festzusetzen, die sich von den Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO deutlich unterscheiden. Hierzu wird z. B. auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen 08. September 2021 (Az.: 1 KN 150/19) verwiesen. Dort heißt es, ein Baugebiet, das lediglich der Unterbringung der Betriebsanlagen eines Unterzweiges einer bestimmten Branche dient, unterscheidet sich wesentlich sowohl von Industrie- als auch von Gewerbegebieten und kann daher als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Dies trifft auf die beabsichtigte Nutzung durch das Rechenzentrum zu.

Auch können mit der Festsetzung einer Sonderbaufläche bzw. nachfolgend eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Rechenzentrum die zulässigen Nutzungen speziell auf die Erfordernisse zugeschnitten werden. Diese konkrete Ausrichtung ermöglicht eine Beschränkung auf die tatsächlich mit dieser Nutzung verbundenen Auswirkungen; sei es z. B. in Bezug auf den damit verbundenen Verkehr oder mögliche Emissionen. Bei der Ausweisung von Gewerbe wären die zulässige Nutzungsbreite und auch die denkbaren Auswirkungen sehr viel größer.

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll im Südosten in Zuordnung zur Bundesstraße konzentriert werden. Dabei werden auch Synergieeffekte mit dem Rechenzentrum angestrebt. Die Entwicklung wird voraussichtlich Gegenstand eines separaten Bebauungsplanverfahrens sein.

6 WESENTLICHE BERÜHRTE BELANGE

6.1 BELANGE DER WIRTSCHAFT SOWIE DER ERHALTUNG, SICHERUNG UND SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN

Mit der Planung wird in besonderem Maße den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen, indem der regionalen Wirtschaft die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben wird.

Damit erfolgt ein maßgeblicher Impuls für den örtlichen und regionalen Arbeitsmarkt. Dieser ist nach der Qualität und Quantität der zu erwartenden neuen Arbeitsplätze in einer zukunftsorientierten Branche von außerordentlicher Bedeutung für die wirtschaftliche Prosperität und lässt besonders in Zeiten des demographischen Wandels einen wesentlichen Beitrag zu stabilen Verhältnissen auch in der Zukunft erwarten.

Der Rhein-Selz-Park ist auch gemäß den Aussagen der regionalplanerischen Ebene für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, insbesondere auch für Großprojekte, hervorragend geeignet.

6.2 BELANGE DER GESUNDEN WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Die geplante Umnutzung der ehemaligen militärischen Liegenschaft zu einem großflächigen Rechenzentrum und ergänzenden weitergehenden gewerblichen Nutzungen erfordert Aussagen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Hierbei sind einerseits die vom Rechenzentrum und von den gewerblichen Nutzungen ausgehende Emissionen hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf umliegende schutzwürdige Nutzungen zu betrachten. Andererseits sind die Immissionen durch den Verkehr von der angrenzenden Bundesstraße B 420 zu beleuchten.

Aufgrund der vorhandenen Abstände zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen – die nächsten Wohnhäuser sind mehr als 700 m entfernt - ist grundsätzlich von einem begrenzten Konfliktpotenzial auszugehen. Ob für die konkretisierten Ansiedlungsabsichten im Einzelnen bestimmte Schutzmaßnahmen vorzusehen sind, ist auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Hinsichtlich des Verkehrslärms wird auf Grundlage einer Verkehrsermittlung u. a. zu prüfen sein, ob durch einen möglichen Mehrverkehr zusätzliche Lärmeinwirkungen im Umfeld zu erwarten sind. Auch diese Untersuchung ist im Rahmen der parallellaufenden Bebauungsplanung zu erörtern. Nach der typischen Auslegung von Rechenzentren sind für Anlagenbestandteile auf der Objektebene immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren wahrscheinlich.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist zum derzeitigen Zeitpunkt (Verfahrensstand) festzuhalten, dass die gemäß Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Strukturen grundsätzlich mit den umliegenden Nutzungen verträglich erscheinen.

6.3 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Landschaftsplanerische Aussagen und Kompensation

Die bebauten Bereiche des Areals sind teilweise durchgrünt und weisen einen Anteil an groß gewachsenen Bäumen auf. Zusammenhängende Freibereiche gliedern dabei das Gelände. Zudem ist eine Außenrandbegrünung vorhanden.

Das vorläufige Entwicklungskonzept beinhaltet neben den erforderlichen Betriebsgebäuden bereits die Absicht, auf der Ebene des Bebauungsplans umfangreiche Begrünungselemente zu integrieren. Großes Augenmerk wird somit auf das Mikroklima gelegt. Ein landschaftsarchitektonisch gestalteter Park soll als zentrales Element zwischen den Gebäuden umgesetzt werden. Dadurch wird neben den naturschutzfachlichen Aspekten auch die Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter und Besucher berücksichtigt. Bei der Anordnung der Gebäude ist zudem geplant, die Luftzirkulation zu beachten, um die Aufheizung gering zu halten. Ergänzende Maßnahmen hierzu können insbesondere Fassaden- oder auch Dachbegrünungen sein, wobei zur Verfügbarkeit von Dachflächen enge Grenzen aus den technischen Anforderungen an Rechenzentren im Hinblick auf Kühl- und Lüftungsanlagen bestehen. Die vorhandene Randeingrünung soll nach Möglichkeit in das Konzept integriert und aufgewertet werden.

Der landespflegerische Ausgleich wird auf der Ebene der nachgeordneten bzw. parallellaufenden Bebauungsplanung ermittelt und vorgesehen. Dort werden unter Berücksichtigung des geplanten Eingriffs die erforderlichen Maßnahmen bauleitplanerisch sichergestellt.

Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete.

Gemäß den Darstellungen des rechtwirksamen Flächennutzungsplan 2030 sowie den Aussagen des zugehörigen Landschaftsplans sind angrenzend und teilweise geringfügig überlagernden potenziellen Feldhamsterlebensräume und geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Hinsichtlich des Feldhamsters handelt es sich gemäß dem Landschaftsplan 2030 um Flächen mit hohem Lebensraumpotenzial für diese Art, ohne Vorkommensnachweis. Gemäß der Zielstellung des Landschaftsplanes sind diese Flächen als Entwicklungsflächen zur Förderung des Feldhamsters definiert. Darauf soll ein besonderes Augenmerk im Artengutachten, auf der Ebene des Bebauungsplanes, gelegt werden.

Neben den geschützten Landschaftsbestandteilen nördlich außerhalb des Plangebietes ist auch innerhalb des Geltungsbereiches in der für die Regenrückhaltung genutzte und weiterhin vorgesehene Fläche ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützter Bereich, eine Schilffläche, vorhanden.

Vertiefte naturschutz- und artenschutzrechtliche Untersuchungen für das Gesamtgelände sind bereits in Arbeit, die Ergebnisse werden in die weitere Planung, insbesondere in die konkrete Bebauungsplanung, eingespeist.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung der ehemaligen militärischen Anlagen nur wenig beeinträchtigt, da der Bereich über umfassende Eingrünungen verfügt. Mit der geplanten Konversionsmaßnahme ist die Errichtung von mehreren großmaßstäblichen Gebäuden geplant. Ziel ist es, diese Baukörper unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse bestmöglich in das Landschaftsbild zu integrieren.

Auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung kommen hierzu insbesondere die Begrenzung der Höhe sowie die Anordnung der Gebäude auf dem Gelände zum Tragen. Weiterhin sind umfangreiche Eingrünungen beabsichtigt. Fassadenbegrünungen sowie die Wahl von speziellen Farbgebungen für die sichtbaren Gebäudefassaden sollen in bestimmten Bereichen ebenfalls zu einer Vermeidung von wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen.

6.4 BELANGE DES KLIMAS

Das Thema Klimaschutz hat bereits vor einiger Zeit Eingang in die Bauleitplanung gefunden, so dass auf der kommunalen Ebene Möglichkeiten bestehen, zu einer nachhaltigen und klimafreundlichen Entwicklung beizutragen.

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung als erforderlich angesehen wird damit die Berücksichtigung von klimarelevanten Maßnahmen, auch in Beachtung des Klimaschutzgesetzes (KSG). Die verbindliche Sicherung dieser Vorgaben erfolgt jedoch erst nach Vorlage eines Klimagutachtens auf der Ebene der Bebauungsplanung. In diesem Rahmen ist u. a. eine Betrachtung der Kaltluftströme, auch unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen im Plangebiet sowie auf angrenzenden Flächen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der Planungsebene analog um entsprechende Aussagen ergänzt werden.

Grundsätzlich wird der Ansatz des Projektträgers, eine Vielzahl an klimarelevanten Aspekten umzusetzen, sehr begrüßt. Zu nennen sind hier geplante Begrünungsmaßnahmen in Form von einem innergebietslichen zentralen Park mit Aufenthaltsfunktion sowie Fassadenbegrünungen und weitere Grünstrukturen in den Randbereichen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Landessolargesetzes unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten zu beachten, so dass die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Gebiet absehbar ist.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch das Thema Abwärme. Die Gesetzgebung schreibt für den Betrieb von Rechenzentren eine Strategie zur Wiederverwendung vor. Eine Wärmeabgabe an die benachbart geplanten Gewerbeflächen kann hier eine herausgehobene Rolle spielen. Diese und andere Möglichkeiten werden im weiteren Projektfortschritt geprüft.

6.5 BELANGE DES BODENS

Die geplante Umsetzung des Rechenzentrums inkl. der weitergehenden gewerblichen Nutzungen stellt eine Konversionsmaßnahme auf einer ehemaligen militärischen Liegenschaft dar. Damit handelt es sich bei dem vorliegenden Entwicklungsbereich um eine vorbelastete Fläche hinsichtlich der Bodenversiegelung. Bereits genutzte Flächen können hier einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden, ohne dass eine Flächenneuinanspruchnahme erforderlich wird. Dies trägt in besonderem Maß dem übergeordneten Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden Rechnung und stellt eine nachhaltige Landnutzung dar.

Gleichzeitig werden auch mögliche Bodenbelastung, die durch die Vornutzung hervorgerufen wurden, beseitigt. Für den Geltungsbereich wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Bauleitplanverfahren eine Erfassung zu potenziellen Kontaminationen auf der Konversionsfläche durchgeführt. Im Ergebnis wurde für eine Fläche ein Sanierungsbedarf ermittelt. Dies wurde bereits umgesetzt. Im Planungsbereich befinden sich weiterhin im Bodenschutzkataster für Rheinland-Pfalz drei als bodenschutzrechtlich relevant eingestufte Flächen.

- ‚ehem. US - Wohnsiedlung mit Schule Dexheim in Nierstein‘ (REGNUM 339 07 043 - 0001),
- ‚ehem. US-Anderson Barracks Dexheim in Nierstein‘ (REGNUM 339 07 043 -0002) und
- ‚ehem. US-NIKE-Stellung Dexheim in Nierstein‘ (REGNUM 339 07 043 -0003).

Diese vorgenannten Flächen sind im weiteren Verfahren zu beachten und, sofern erforderlich, zu kennzeichnen und entsprechende Maßnahmen zu konzipieren und zu sichern.

Hinsichtlich des Baugrundes ist festzuhalten, dass regionaltypisch rutschgefährdete Hänge bekannt sind. Für die nachgelagerte Ebene der Bebauungsplanung ist die Prüfung der Bebaubarkeit mit besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität bereits absehbar. Grundsätzliche Aussagen sollen nach Möglichkeit in die Flächennutzungsplanung übernommen werden.

Für die Ebene des Flächennutzungsplanes stehen der Ausweisung der gewerblichen ausgerichteten Bauflächen keine Konflikte in Bezug auf den Belang Boden entgegen.

6.6 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Wasserwirtschaft

Im Nordosten wird das Plangebiet vom ‚Engelsklauergraben‘, einem Gewässer III. Ordnung tangiert. Ein weiteres namenloses Gewässer III. Ordnung verläuft im Bereich der nordöstlichen Grenze und quert die vorhandene Entwässerungsfläche. Diese Gewässer sind in der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung als Wasserflächen nachrichtlich dargestellt.

Hierzu ist der wasserrechtliche Genehmigungsvorbehalt nach Landeswassergesetz zu berücksichtigen, nach dem Anlagen im Abstand von weniger als zehn Metern zur Uferlinie genehmigungspflichtig sind. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, hier die Verpflichtung zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung der Gewässer, sowie der Wasserrahmenrichtlinie zum guten ökologischen Zustand bzw. Potenzial zu beachten. Ein ausreichend großer Entwicklungskorridor ist anzustreben. Dies sollte jeweils auf der Ebene der Bebauungsplanung näher betrachtet werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und es sind auch keine Grundwassernutzungsanlagen in diesem Bereich bekannt.

Entwässerung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser zu klären.

Es ist vorgesehen, die Entwässerung im Trennsystem vorzunehmen und nach Möglichkeit Teile des bestehenden Entwässerungssystems zu nutzen. Am nordöstlichen Gebietsrand befindet sich, am tiefsten Punkt des Areals, eine bestehende Rückhalte- und Versickerungsfläche. Bislang ist bekannt, dass die Ableitung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers aufgrund der Topografie in unterschiedliche Richtungen erfolgen muss. Das Oberflächenwasser aus dem nördlichen Teilbereich würde in Richtung des ‚Engelsklauergrabens‘ geleitet. Aus dem südlichen Bereich würde die Entwässerung des Regenwassers in Richtung ‚Hundgraben‘ erfolgen. Eine Versickerung ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens voraussichtlich nicht möglich. Daher erscheint die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in die beiden Vorfluter notwendig. Zur Rückhaltung könnten die bestehenden Rückhalte- und Versickerungsflächen herangezogen werden. Mit einem erhöhten Anfall von Schmutzwasser ist nicht zu rechnen, da der eigentliche Betrieb kein Schmutzwasser erzeugt. Die notwendige Kühlung erfolgt über die Luft, so dass hierfür kein Wasser benötigt wird.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sind somit für die Ebene der Flächennutzungsplanung keine wesentlichen Restriktionen zu erwarten.

Auf der Ebene der parallellaufenden Bebauungsplanung wird ein Entwässerungskonzept erstellt. In diesem sind die Einzelheiten zum Umgang mit dem Oberflächen- und Schmutzwasser zu klären. Hierbei ist eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Wasserwerken obligatorisch. In diesem Zuge sind auch das Thema Starkregen und damit verbundene mögliche Abflusskonzentrationen zu betrachten.

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Aus den früheren Bauleitplanverfahren ist bekannt, dass eine Wasserversorgung im Plangebiet für eine Wiedernutzung mit gewerblichen und freizeitbezogenen Anlagen als gesichert angesehen wurde. Gemäß den Angaben der Projektplanung wird für den Betrieb des Rechenzentrums kein Prozesswasser benötigt. Für den deutlich kleineren gewerblichen Teil wird zunächst von einem durchschnittlichen gebietstypischen Wasserbedarf ausgegangen.

Daneben ist auch die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu klären. Voraussichtlich kommen hierzu entsprechende Löschwasserbehälter zu Anwendung.

Die Details hierzu werden auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geklärt.

6.7 BELANGE DES VERKEHRS UND DER VERKEHRLICHEN ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird im Süden von der Bundesstraße B 420 tangiert und wurde von dieser bisher über eine Haupt- und zwei Nebenzufahrten angebunden. Das Gebiet soll auch zukünftig vorrangig über diese drei Zufahrtsmöglichkeiten erschlossen werden. Das Vorhandensein mehrerer Anbindungen eröffnet dabei die Möglichkeit einer flexiblen, bedarfsgerechten und abschnittsweisen Entwicklung des Gebiets. Im Nordosten soll darüber hinaus die Möglichkeit einer Notzufahrt von der östlich verlaufenden Kreisstraße aus geschaffen werden. Eine Priorisierung und Zuordnung dieser Zufahrten zu bestimmten Bereichen innerhalb des Plangebietes soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität hierzu haben bereits begonnen.

Neben einer gesicherten Erschließung des Plangebietes ist zu klären, ob die Ausweisung der Bauflächen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsachsen im Umfeld haben wird. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist mit Verweis auf die grundsätzliche Kapazität der angrenzenden Bundesstraße B 420 und den grundlegenden Kenntnissen zu den geplanten sonderbaulichen und gewerblichen Nutzungen davon auszugehen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen von den umliegenden Straßen bewältigt werden können.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung des hier geplanten Rechenzentrums und der Ergänzungsnutzungen die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung beabsichtigt.

6.8 BELANGE DER VERSORGUNG / ENERGIEVERSORGUNG

Eine Ferngas- und eine Fernwasserleitung durchqueren das Plangebiet der vorliegenden 8. Flächennutzungsplanänderung am nordöstlichen Gebietsrand. Im Süden, entlang der Bundesstraße, verlaufen zudem eine Wasser- und eine Gasleitung in Ostwestrichtung. Diese liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise außerhalb. Die Lage der unterirdischen Leitungen wird für den Geltungsbereich und dessen direktes Umfeld in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Zugehörige Schutzstreifen mit eventuellen Nutzungsbeschränkungen sollen auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden.

Weiter ist aufgrund der bestehenden Bebauung davon auszugehen, dass die zur Energieversorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen bereits vorhanden sind oder ggf. aus der Umgebung herangeführt werden können. Es sind Umbau-, erweiternde Ausbau- oder Ersatz- und Teilneubaumaßnahmen vorzunehmen. Dies ist jedoch auf den nachgeordneten Planungsebenen zu klären. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Aussage, dass eine Versorgung des Gebietes mit Energieträgern wie z. B. Strom und Gas sowie mit Telekommunikationseinrichtungen grundsätzlich möglich ist, ausreichend.

Der spezielle Fall des hier geplanten Rechenzentrums erfordert absehbar eine große Menge an Strom. Diesbezüglich ist jedoch bekannt, dass für den Betrieb notwendige Leistungen von einem ansässigen Versorgungsträger bereitgestellt werden können. Eine Anbindung an die südlich verlaufenden Hochspannungsleitungen ist derzeit in der Prüfung.

6.9 SONSTIGE BELANGE

Weitere sonstige Belange wie z. B. Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz, Land- und Forstwirtschaft, Freizeit, Tourismus und Erholung sind nur geringfügig oder gar nicht durch die vorliegende Planung tangiert.

Da es sich bei der Planung ausschließlich um die Entwicklung einer Konversionsfläche handelt, sind die Belange der Land- und Forstwirtschaft nicht direkt betroffen. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich jedoch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese Nutzung soll in den verbindlichen Bauleitplanverfahren durch Einhaltung der erforderlichen Abstände berücksichtigt werden.

Kultur-, Sachgüter sowie der Denkmalschutz werden durch die Planung nicht berührt. Die Nutzung der bestehenden Gebäude und Flächen wurden bereits vor Jahren aufgegeben so dass die baulichen Anlagen mittlerweile einen schlechten Zustand aufweisen. In der Denkmalliste des Landkreises Mainz-Bingen sind innerhalb des Plangebietes auch keine denkmalrelevanten Anlagen eingetragen.

Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz verfügt bereits über ein attraktives touristisches Angebot. Insbesondere wären hier das Thema Weinbau sowie die ‚Rheinschiene‘ zu erwähnen, die u.a. anziehende Wander- und Radwegenetze bietet. Die gewerblich ausgerichtete Planung im Rhein-Selz-

Park selbst hat keinen Einfluss auf die touristischen Angebote. Indirekt sollte jedoch geprüft werden, ob die im Rechenzentrum anfallende Abwärme einzelnen Touristischen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geschütztes Biotop

Gemäß den Darstellungen im rechtwirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz befindet sich im Geltungsbereich innerhalb der nordöstlich gelegenen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ein bestehender Biotopverbund. Hierin liegt eine Schilffläche, die die Qualität als geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz hat. Dieses wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Leitungen

Eine Ferngas- und eine Fernwasserleitung durchqueren das Plangebiet der vorliegenden 8. Flächennutzungsplanänderung am nordöstlichen Gebietsrand. Im Süden, entlang der Bundesstraße, verlaufen zudem eine Wasser- und eine Gasleitung in Ostwestrichtung. Diese liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise außerhalb. Die Lage der unterirdischen Leitungen wird für den Geltungsbereich und dessen direktes Umfeld in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Gewässer

Gewässer III. Ordnung, die tangierend zum Geltungsbereich sowie in einem kurzen Stück querend als Gräben bestehen, werden nachrichtlich dargestellt.

8 VERFAHREN NACH BAUGESETZBUCH

Beteiligungsverfahren und Abwägung

Die vorliegende Vorentwurfsfassung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 (Rechenzentrum und Gewerbe Rhein-Selz-Park) spiegelt den Stand vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider. Nach Vorliegen der Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung wird die Planung weiter qualifiziert. Verfahrensseitig sind insbesondere die Begründung und der Umweltbericht zu ergänzen.

Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen

Auf Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll das konkrete Planungsrecht durch verbindliche Bebauungspläne der Stadt Nierstein geschaffen werden.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im August 2024

📄 2403 RSP II FNP VE 240830/hf

VORENTWURF

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Rhein-Selz Aktuell.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

Sie wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch

5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am geprüft.

6. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit Schreiben vom eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

7. **Bekanntmachung der Veröffentlichung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Amtsblatt Rhein-Selz Aktuell sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeindeverwaltung. Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

8. Veröffentlichung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeindeverwaltung in Oppenheim aus.

9. Prüfung der Anregungen

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Rhein-Selz hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Feststellungsbeschluss:

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Rhein-Selz diesen Änderungsplan in seiner Sitzung am beschlossen.

11. Genehmigungsverfahren:

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB wurde am eingeleitet. Die Genehmigung wurde am erteilt.

.....
Unterschrift

.....
Dienstsiegel

12. Bekanntmachung der Genehmigung:

Die Erteilung der Genehmigung wurde am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Rhein-Selz Aktuell bekannt gegeben.

.....
Unterschrift

.....
Dienstsiegel