

Entwicklungsoptionen „rund um das Umspannwerk Urberach“

Stadt Rödermark
Stabsstelle Wirtschaftsförderung
Fachbereich Bauverwaltung/ Fachdienst Stadtplanung



Inhalt



Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von

- ⌚ Rechenzentren
- ⌚ Batteriespeichern
- ⌚ Freiflächenphotovoltaik

im Bereich des Umspannwerks Rödermark-Urberach

Hintergrund:

Antrag der FDP-Fraktion bzgl. der Prüfung der Ansiedlung von
Rechenzentren in Rödermark (Neufassung); STAVO 11.07.2024

Rechenzentren – Baurecht



- ⌚ stellen im baurechtlichen Sinne eine gewerbliche Nutzung dar
 - ⌚ zählen nicht zu den „privilegierten“ oder „sonstigen“ Vorhaben gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB)
 - ⌚ sind daher ausschließlich in bauleitplanerisch überplanten Gebieten zulässig (GE, GI, SO)
- Aufstellung eines entsprechenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans – einschließlich Zielabweichung sowie RegFNP-Änderung – erforderlich

Batteriespeicher – Baurecht



- ⌚ stellen im baurechtlichen Sinne *in der Regel* eine private gewerbliche Nutzung dar
- ⌚ zählen *in der Regel* nicht zu den „privilegierten“ oder „sonstigen“ Vorhaben gem. § 35 BauGB
- ⌚ sind daher *in der Regel* nur in bauleitplanerisch überplanten Gebieten zulässig (GE, GI, SO)
→ Aufstellung eines entsprechenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans – einschließlich Zielabweichung sowie RegFNP-Änderung – erforderlich

Batteriespeicher – *in der Regel*



- ⌚ Vorhaben ist gem. § 35 (Abs. 1 Nr. 3) BauGB „privilegiert“, wenn es der „öffentlichen Versorgung mit Elektrizität [...] oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient“
- ⌚ Batteriespeicher dienen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, sofern sie die gespeicherte Energie wieder in das öffentliche Netz einspeisen
- ⌚ das Geschäftsmodell privater Batteriespeicherbetreiber besteht allerdings ausschließlich in einem „Energiehandel“, die Netzstabilisierung spielt hingegen keine Rolle

Batteriespeicher – *in der Regel*



- ⌚ Batteriespeicher stellen aber prinzipiell keine ortsgebundenen Betriebe dar, d.h. sie sind nicht auf einen Standort in unmittelbarer Nähe eines Netzknotens (z.B. Umspannwerk) angewiesen (vgl. Rechtsprechung Bundesverwaltungsgericht)
- ⌚ „Ortsgebundenheit“ sowie eine „dienende Funktion“ kann ausschließlich durch Amprion als Betreiberin eines Batteriespeichers auf dem Gelände des Umspannwerks oder in unmittelbarer Nähe sichergestellt werden (Netzstabilisierung)
- ⌚ Übereinstimmung mit Bauaufsicht Kreis Offenbach sowie Hessischem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichem Raum

Freiflächenphotovoltaik – Baurecht



- ⌚ Vorhaben ist gem. § 35 (Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe b) BauGB „privilegiert“, wenn es sich in einen Abstand von maximal 200m zu Autobahnen oder Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen befindet

- Aufstellung eines entsprechenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans – einschließlich Zielabweichung sowie RegFNP-Änderung – erforderlich

Baurecht – zur Vollständigkeit



- ⌚ „privilegierten“ oder „sonstigen Vorhaben“ dürfen zudem keine öffentlichen Belange entgegenstehen bzw. diese beeinträchtigen
 - Darstellungen Flächennutzungsplan
 - „Flächen für die Landwirtschaft“ (keine Vorrangflächen)
- ⌚ Nachweis der „gesicherten Erschließung“
- ⌚ Nach § 11c Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) „[liegen] die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie [...] im überragenden öffentlichen Interesse
 - Abwägung Bauleitplanung

Bauleitplanung



- ④ Zielabweichungsverfahren (Raumordnung) sowie Änderung Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)
- ④ „klassischer“ Angebotsbebauungsplan
 - Planungsträger Stadt Rödermark
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), Sondergebiet
 - Bauleitplanung, Bodenordnung, Erschließung, naturschutz- und bodenschutzrechtlicher Ausgleich
 - Kosten, Personalressourcen
- ④ Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Standortfaktoren/ Restriktionen



- ⌚ Starkregengefährdungsanalyse
 - Risikoanalyse, Handlungskonzept
 - Abschluss Sommer 2025
- ⌚ Ausgleichsflächenpotenzialanalyse
 - Kartierungen (April 2025), Analyse
 - Abschluss Ende 2025
- ⌚ Ortsumfahrung Urberach
 - Festlegung Trasse/ Linienbestimmung