

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 164/2025 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Frau Hoffmann		SWBM	FBL 1	FBL 9	
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
Rat				14.04.2025	

TOP	Bebauungsplan Nr. 308/Paffendorf "Nordwestl. K 41" a) Heranziehung der Zuständigkeit b) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB c) Information über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB d) Information über die Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB e) Information über die Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB f) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung
------------	--

Beschlussvorschlag

- a) Der Rat zieht die in der Zuständigkeitsordnung an den Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe übertragenen Befassungskompetenzen und Entscheidungsbefugnisse zu diesem Tagesordnungspunkt an sich.
- b) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe am 24.06.2024 auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung und Aktualisierung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- c) Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- d) Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- e) Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- f) Der Bebauungsplan Nr. 308/Paffendorf „Nordwestl. K 41“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 308/Paffendorf „Nordwestl. K 41“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet, in dem auch die Ansiedlung eines Rechenzentrums (Hyperscaler) möglich ist.

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen abschließend entschieden und der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen werden.

2. Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ möchte die Kreisstadt Bergheim den Wandel von einer Kohlebergbauregion zu einem zukunftsorientierten Technologiestandort vorantreiben. Durch die geplante Ansiedlung eines Hypercalers als bedeutender Teil der zukünftigen Dateninfrastruktur in der Region wird eine Strahlkraft erzeugt, die weitere Unternehmen aus der Technologiebranche bzw. digitalaffine Unternehmen sowie entsprechende Zulieferer anzieht. Schon während der Aufbauphase des geplanten Hyperscalers profitieren auch lokale Unternehmen in zahlreichen Bereichen wie beispielsweise Elektrotechnik, Logistik und Bauwesen. Die Anziehung weiterer Unternehmen der Digitalbranche und die damit verbundene Bildung von Technologie-Clustern wird durch mehrere Anfragen von Investoren für die Ansiedlung von weiteren Rechenzentren in der Kreisstadt Bergheim belegt.

Die Kreisstadt Bergheim möchte als Digitalstadt der Zukunft neue Maßstäbe setzen, was sich auch positiv auf die Bildung, die Wirtschaft und der Wissenschaft auswirkt und den hier lebenden Menschen und ansässigen Unternehmen zugutekommt.

Das geplante Vorhaben ist für die Kreisstadt Bergheim daher von sehr großer Bedeutung. Die Kreisstadt unterstützt eine zielorientierte und zügige Durchführung des Planverfahren, einerseits um den aufgezeigten Strukturwandel weiter zu beschleunigen und andererseits um den heutigen Anforderungen eines digitalen Unternehmens gerecht zu werden. Bei der Planung des innovativen Rechenzentrums erfolgt eine stetige Weiterentwicklung der angewendeten Technologien, verbunden mit einer fortlaufenden Aktualisierung der Planungen. Die Kreisstadt Bergheim zeigt sich hier als flexibler und zukunftsorientierter Partner.

Aus den genannten Gründen erfolgt auch die Übertragung der Befassungskompetenzen und Entscheidungsbefugnisse des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe zu diesem Tagesordnungspunkt auf den Rat, da vor der Sitzung des Rates keine Ausschusssitzung mehr stattfindet. Die Fassung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ soll jedoch aufgrund der großen Bedeutung des Vorhabens zeitnah erfolgen, um die Ansiedlung des geplanten Hyperscalers nicht zu verzögern.

Der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ (Rechtskraft 21.03.2023) wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ überplant. Die planerischen und gutachterlichen Erkenntnisse zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 259/Pa, insbesondere mit Blick auf die Grundlagenermittlung sowie die umwelttechnischen Erhebungen und Untersuchungen, sind - soweit möglich - in das neue Bauleitplanverfahren und in die zu erarbeitenden Fachgutachten (z. B. Immissionen, Umwelt- und Artenschutz, Boden, Verkehr etc.) mit eingeflossen.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ am 19.12.2022 (Rechtskraft 21.03.2023) beschlossene Gestaltungssatzung ist aufgrund der neuen geänderten Planung entsprechenden dem Bebauungsplan Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ aufzuheben.

Auf die in der Tagesordnung aufgeführte nachfolgende Vorlage zur Aufhebung der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ wird verwiesen.

Als Anlage für diese Vorlage wird zunächst nur der Übersichtsplan beigelegt, da zum Zeitpunkt der Versendung der Einladung für die Ratssitzung entsprechend der regulären Ladungsfrist noch die beschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB vom 28.03.2025 bis einschließlich 10.04.2025 zum Bebauungsplan Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ durchgeführt wird.

Weitere Anlagen zur Vorlage, d. h. die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die Abwägungstabellen werden nach Abschluss der o. g. Beteiligung vor der Sitzung des Rates nachgesendet.

In der Sitzung des Rates werden neben dem Bebauungsplan auch die zugrundeliegenden Fachgutachten/fachgutachterliche Stellungnahmen: Artenschutzrechtliche Prüfung, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Entwässerungskonzept, Verkehrsgutachten, Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung, Klimaaanalyse sowie relevante Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ und zum Bebauungsplan Nr. 206.1/Pa "Industrie- und Gewerbepark Bergheim" - Biogasanlage aushängen bzw. ausliegen.

Bisheriges Bebauungsplanverfahren

Im Rahmen seiner Sitzung am 29.04.2024 hat der Rat der Kreisstadt Bergheim die **Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ beschlossen.

In seiner Sitzung am 21.03.2024 beschloss der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ die **frühzeitige Unterrichtung** der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Diese Beteiligungen erfolgten in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 18.04.2024.

Gemäß der Zuständigkeitsordnung des Rates der Kreisstadt Bergheim wirkt der Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandausschuss bei Bauleitplanverfahren in Gewerbegebieten mit. Der Ausschuss wurde am 07.05.2024 an der Planung beteiligt.

Der Ausschuss für Planung und Städtische hat in seiner Sitzung am 24.06.2024 für den Bebauungsplan Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ die **Beteiligung** der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Diese Beteiligungen erfolgten in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024.

In seiner Sitzung am 16.12.2024 beschloss der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ die **erneute Beteiligung** der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB. Diese Beteiligungen erfolgten in der Zeit vom 23.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025.

Anlass und Erfordernis der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung erfolgten nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 08.07.-09.08.2024 hinsichtlich der technischen Planung des Vorhabens notwendige Änderungen, die auch Einfluss auf die Festsetzungen im Bebauungsplan hatten. So mussten beispielsweise die drei geplanten Gebäudekörper für das Rechenzentrum hinsichtlich ihrer Größe, Position und Höhe geändert werden. In diesem Zusammenhang wurden auch Änderungen bezüglich der internen Erschließung, der Anordnung und Ausführung weiterer technischer und sonstiger Anlagen erforderlich.

Die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Gutachten und die Entwürfe der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichtes mussten entsprechend den Änderungen angepasst werden. Der Entwurf der Planzeichnung sieht nun u. a. ein großes Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) vor, das hinsichtlich der Stellung der Gebäude mehr Variabilität ermöglicht.

In seiner Sitzung am 26.03.2025 beschloss der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB. Diese Beteiligungen erfolgten in der Zeit vom 28.03.2025 bis einschließlich 10.04.2025.

Diese zweite erneute Beteiligung im Verfahren wurde als **beschränkte erneute Beteiligung** der Öffentlichkeit und als beschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3), S. 1 bis 3 BauGB mit einer verkürzten Frist von 14 Tagen und ausschließlich in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen gegenüber den Unterlagen, die im Rahmen der vorhergehenden (ersten) erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB vom 23.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025 veröffentlicht wurden durchgeführt. Die von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Textpassagen und sonstigen Bestandteile der Unterlagen wurden in den veröffentlichten Dokumenten durch farbliche Hervorhebung, andersfarbige Schrift oder Hinweise kenntlich gemacht.

Anlass und Erfordernis der beschränkten erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Eine beschränkte erneute Beteiligung wurde wegen der Anpassung und sonstigen Änderung der Unterlagen insbesondere im Hinblick auf die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen notwendig. Eine wesentliche Anpassung der Unterlagen betrifft die Richtungssektoren der Lärmemissionskontingentierung. Hierzu wurde das zugrundeliegende Gutachten „Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 308/Pa „Nordwestl. K41“ der Kreisstadt Bergheim“ angepasst sowie die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen dahingehend geändert, dass die Trennlinie zwischen den Richtungssektoren C und D um 8 Grad verschoben wurde. Weitere Änderungen und Ergänzungen ergeben sich aus den Kennzeichnungen, Hervorhebungen und Hinweisen in den veröffentlichten Unterlagen.

Die im Rahmen der o. g. Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form von vier tabellarischen Übersichten dargestellt und dieser Vorlage als Anlagen beigelegt.

Städtebauliches Konzept

Übergeordnetes Ziel des Konzeptes ist die Realisierung eines zukunftsfähigen Standortes zur Datenverarbeitung, der die umgebenden Siedlungs- und Landschaftsräume berücksichtigt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 26,4 ha, davon werden ca. 19,8 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die sonstigen Flächen werden überwiegend als Grünflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Anbindung an den bestehenden Kreisverkehrsplatz K 41/Ben-Cammarata-Straße gesichert. Die anzubindende Straße wird bis zum geplanten Betriebsgelände als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche dient sowohl der Erschließung des Baugebiets als auch Fahrzeugen zum Wenden. Im Südwesten des Gewerbegebietes ist eine zweite private Zufahrt für die erforderliche Netzstation (Umspannwerk) und als Notzufahrt vorgesehen.

Die Bebauung im Gewerbegebiet wird durch drei Gebäudeblöcke (Rechenzentren) gebildet. In diesem Bereich ist eine Bebauung bis zu einer Höhe von 25 m Höhe über einen festgelegten Bezugspunkt zulässig. Um die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die Objektplanung zu gewährleisten, darf diese Höhe durch technische Anlagen (z. B. zur Belüftung, Kühlung) und durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 5 m überschritten werden. Die festgelegte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) von 25,0 m darf ebenfalls durch Schornsteine, Kamine, Abluft- und Abgasrohre und vergleichbare Anlagen auf bis zu 15% der Grundflächen der baulichen Anlagen und um 25 m überschritten werden.

Zwischen dem Elsdorfer Fließ und dem geplanten Gewerbegebiet wird eine ca. 5 ha große Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Forschungs- und Entwicklungsflur (F+E)“ festgesetzt. Diese dient im Einklang mit den Vorgaben im Flächennutzungsplan vorwiegend der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung, zur Förderung der biologischen Vielfalt und des Landschaftsschutzes sowie zu Forschungs- und Entwicklungszwecken, z. B. hinsichtlich der Resilienz im Zuge des Klimawandels.

Südlich dieser Fläche ist ein Versickerungsbecken für Niederschlagswasser geplant.

Weitere Einzelheiten der Planung sind dem Bebauungsplan, der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen.

Städtebaulicher Vertrag und weitere Verträge

Vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 308/Pa "Nordwestl. K 41" wird zwischen der Kreisstadt Bergheim und dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Im Städtebaulichen Vertrag werden u. a. Regelungen zur Herstellung des Vorhabens im Plangebiet, zur Herstellung der Erschließung und Entwässerung, zur Sicherstellung der Umsetzung gestalterischer Anforderungen an das Vorhaben, zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, zur Herstellung und Sicherung von CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebiets und zur Herstellung privater Grünflächen getroffen. Der Vertrag kann durch Ratsmitglieder während der Sitzung eingesehen werden.

Des Weiteren wird nach dem Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag zur verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes zwischen der Kreisstadt Bergheim und dem Erschließungsträger des Bebauungsplanes Nr. 308/Pa "Nordwestl. K 41" (zuvor Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 259/Pa) geschlossen. Bestandteil dieses Vertrages ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Kreisstadt Bergheim und dem Rhein-Erft-Kreis zur Herstellung der äußeren Erschließung durch den Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Kreisverkehrsanlage K 41/Ben-Cammarata-Straße.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Auf den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine Realisierung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Das bisherige Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ gilt dann weiter. Die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplanes Nr. 259/Pa „INKA terra nova“ – s. entsprechende Vorlage – ist beizubehalten.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ umfasst Flächen, auf denen ein Investor

im Rahmen der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und in Abstimmung mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht für die Realisierung eines Rechenzentrums schaffen möchte. Die Sachkosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von dem Investor übernommen. Die für die Durchführung der Verfahren erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Mit diesem Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines Rechenzentrums in Bergheim ermöglicht werden. Die klimaschutzrelevanten Auswirkungen dieses Vorhabens wurden durch umfangreiche Untersuchungen ermittelt und sind ausführlich insbesondere im Umweltbericht dargestellt.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen:

- a) der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB;
- b) der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB;
- c) der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB.
- d) der beschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden den zuständigen Fachausschüssen bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.