

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 143/2025 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Frau Hoffmann	SWBM	FBL 1	FBL 9		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				26.03.2025	

TOP	Bebauungsplan Nr. 308/Paffendorf "Nordwestl. K 41" Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
------------	--

Beschlussvorschlag

Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 308/Paffendorf „Nordwestl. K 41“ werden gem. § 4a (3) BauGB die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes 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 dem o. g. Beschluss sollen die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an einer inzwischen geänderten Planung erneut beteiligt werden. Diese wurde vor allem hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen angepasst.

Die geplante erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB erfolgt mit einer verkürzten Frist von 14 Tagen und ist beschränkt auf die vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen.

2. Sachverhalt

Anlass und Erfordernis eines erneuten Beteiligungsverfahrens

Aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 23.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025 musste die Planung erneut angepasst werden. Vor allem die Anpassungen bezüglich der Emissionskontingentierung (Richtungssektoren) stellt eine relevante umweltbezogene Information dar, die eine erneute Beteiligung erforderlich macht. Die wesentliche Änderung in der Planzeichnung und in den Textlichen Festsetzungen besteht darin, dass die Trennlinie zwischen dem Richtungssektor C und D um 8 Grad verschoben werden musste, um die zulässigen Richtwerte der ausgewählten Immissionsorte bei Tag und Nacht einzuhalten. Des Weiteren wird in den Textlichen Festsetzungen auf eine Richtfunkstrecke hingewiesen, die externen Ausgleichsflächen werden mit Lageplänen dargestellt und es gibt mehr Hinweise zur Lichtimmission.

Da diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit einer verkürzten Frist von 14 Tagen und einer Beschränkung auf die vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen durchgeführt wird, wurden diese in allen Unterlagen kenntlich gemacht und hervorgehoben.

Es können nur Stellungnahmen zu den Änderungen oder Ergänzungen im Vergleich zu den Planunterlagen mit dem Stand der vorhergehenden erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB vom 23.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025 abgegeben werden.

Ladungsfristen, Dringlichkeit und verfügbare Unterlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Kreisstadt Bergheim den Wandel von einer Kohlebergbauregion zu einem zukunftsorientierten Technologiestandort vorantreiben. Zudem wird durch die Ansiedlung eines Hypercalers als bedeutender Teil der zukünftigen Dateninfrastruktur in der Region eine entsprechende Ausstrahlungskraft erzeugt, die weitere Unternehmen aus der Technologiebranche bzw. digitalaffine Unternehmen sowie entsprechende Zulieferer anzieht. Schon während der Aufbauphase des geplanten Hypercalers 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.

Um die Rechtssicherheit der Planung zu gewährleisten, besteht die Erforderlichkeit des aktuell geplanten zusätzlichen Verfahrensschrittes. Ziel ist es, trotz dieses Schrittes den vereinbarten Zeitplan einzuhalten. Resultierend daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer verkürzten Ladungsfrist gem. § 2 Abs. 2 GeschO auf 3 volle Tage, wobei der Tag des Zugangs und der Sitzungstag hierbei nicht einzurechnen sind.

Dieser Vorlage sind ein Übersichtplan, die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen beigelegt. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden vor der Sitzung des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe nachgesendet.

In der Sitzung am 26.03.2025 werden neben dem Entwurf des Bebauungsplanes 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“ aushängt bzw. ausgelegt.

Da der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ mit dem Bebauungsplan Nr. 308/Pa „Nordwestl. K 41“ überplant werden soll und zum bisherigen Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung beschlossen wurde, wird diese später parallel zum Satzungsbeschluss über den neuen Bebauungsplan aufgehoben werden.

Bisheriges Bauleitplanverfahren

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.

In seiner Sitzung am 24.06.2024 beschloss der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe 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. 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.

Städtebauliches Konzept

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

Der neue Bebauungsplan Nr. 308/Pa "Nordwestl. K 41" überplant den bestehenden Bebauungsplan Nr. 259/Pa "INKA :terra nova". Die planerischen und gutachterlichen Erkenntnisse aus dem in jüngerer Zeit erstellten Bebauungsplan Nr. 259/Pa, insbesondere mit Blick auf die Grundlagenermittlung sowie die umwelttechnischen Erhebungen und Untersuchungen, flossen – soweit möglich – in das neue Bauleitplanverfahren und in die in diesem Rahmen zu erarbeitenden verschiedenen Fachgutachten (z. B. Immissionen, Umwelt- und Artenschutz, Boden, Verkehr etc.) ein.

Das Baugebiet wird über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz K 41/Ben-Cammarata-Straße angeschlossen. 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.

Das Zentrum des Gewerbegebietes wird durch drei Gebäudeblöcke (Rechenzentren) gebildet. In diesem Bereich ist eine Bebauung mit einer Höhe von bis zu 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. Innerhalb des Bereichs des Gewerbegebietes, in die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) auf 25,0 m begrenzt wird, ist für Schornsteine, Kamine, Abluft- und Abgasrohre und vergleichbare Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der OK um bis zu 25,0 m auf bis zu 15% der Grundflächen von baulichen Anlagen zulässig.

Südwestlich der Zufahrt ist eine für das Energiemanagement erforderliche Netzstation (Umspannwerk) vorgesehen.

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. Vorgesehen ist in Einklang mit den Vorgaben im Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung zu Forschungs- und Entwicklungszwecken, beispielsweise für den Anbau von Energiepflanzen, hochwertigen Nahrungsmitteln, Medizinalpflanzen oder Pflanzen zur Förderung der biologischen Vielfalt oder des Landschaftsschutzes.

Südlich dieser Fläche ist ein Versickerungsbecken für Niederschlagswasser geplant.

Weitere Einzelheiten der Planung können dem Bebauungsplan, der Begründung und dem Umweltbericht entnommen werden.

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

Auf die Fortführung des Verfahrens wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine Realisierung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Das bisherige Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 259/Pa „INKA :terra no-va“ gilt dann weiter.

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 inzwischen durch umfangreiche Untersuchungen ermittelt und ausführlich insbesondere im Umweltbericht dargestellt.

6. Bürgerbeteiligung

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

- a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB;
- b) Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB;
- c) im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB;
- d) im Rahmen der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB.

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden den zuständigen Fachausschüssen bzw. dem Rat am Ende des Verfahrens noch einmal vollständig zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung des o. g. Beschlusses können das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.