



Kreisstadt Bergheim

**BEBAUUNGSPLAN NR. 308/PA
“NORDWESTL. K41“**

BEGRÜNDUNG

**Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: 05.03.2024

Hinweis zum Planverfahren:

Die folgende Begründung und die beigefügte Plankarte zum B-Plan 308/Pa „Nordwestl. K41“ befindet sich auf den Stand der Vorentwurfsplanung und dient der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die hier vorliegende Begründung wurde aus dem Planungskonzept und der daraus entwickelten Plankarte zum Bebauungsplan abgeleitet.

Die erforderlichen Fachgutachten befinden sich in der Aufstellung und werden im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vollständig vorgelegt.

Die folgenden Gliederungspunkte wurden entsprechend dem beschriebenen Planungsstand bearbeitet. Auch bereits bearbeitete Gliederungspunkte gelten als noch nicht abschließend bearbeitet und werden auf der Basis der noch zu erarbeitenden oder vorzulegenden Fachgutachten und der Ergebnisse des weiteren Planverfahrens fortgeschrieben.

Inhalt

Teil 1: Städtebauliche Planung	7
1 <i>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung</i>	7
2 <i>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</i>	8
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	8
2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	9
2.3 Erschließung	9
2.4 Ver- und Entsorgung	10
2.5 Ziele der Raumordnung, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne	10
2.6 Schutzgebiete	13
2.7 Fachplanungen	13
2.8 Gewässer	13
2.9 Geologie und Baugrund	13
2.10 Allgemeine Angaben zur Versickerungseigenschaft	13
2.11 Allgemeine Angaben zur Gründung	14
2.12 Altlasten, Kampfmittel	14
2.13 Denkmalschutz, Bodendenkmal	16
2.14 Immissionsschutz	21
2.15 Umweltbelange, Natur und Landschaft	21
2.16 Artenschutz	21
2.17 Eigentumsverhältnisse	21
3 <i>Städtebauliches Realisierungskonzept</i>	22
4 <i>Festsetzungen des Bebauungsplans</i>	23
4.1 Art der baulichen Nutzung	23
4.1.1 Art der zulässige Nutzungen	23
4.1.2 Nicht zulässige Nutzungen	23
4.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	23
4.1.4 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes	23
4.1.5 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen ..	23
4.1.6 Energiekonzept	23
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	24
4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	24
4.4 Abweichende Bauweise	24

BEGRÜNDUNG

4.5	Grünflächen.....	25
4.6	Bereiche die von Bebauung freizuhalten sind.....	25
4.7	Verkehrsfläche.....	25
4.8	Immissionsschutz.....	25
4.9	Lärmimmissionen – Gewerbelärm.....	25
4.10	Lärmimmissionen – Verkehrslärm.....	26
4.11	Leistungsrechte, Versorgungsanlagen.....	26
4.12	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen.....	26
4.13	Maßnahmen des Artenschutzes.....	26
4.14	Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.....	26
4.15	Hinweise und Empfehlungen.....	28
5	<i>Ver- und Entsorgung</i>	28
5.1	Entwässerungskonzept.....	28
5.1.1	Rahmenbedingungen.....	28
5.1.2	Niederschlagswasserbeseitigung.....	28
5.1.3	Schmutzwasserbeseitigung.....	28
5.2	Löschwasserversorgung.....	28
6	<i>Nachrichtliche Übernahme</i>	29
6.1	Denkmalschutz.....	29
6.2	Landschaftsschutzgebiet (LSG).....	29
6.3	Gewässerschutzstreifen Elsdorfer Fließ.....	29
7	<i>Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 BAUO NRW (GESTALTUNGSSATZUNG)</i>	30
8	<i>Hinweise</i>	30
9	<i>Flächenbilanz</i>	30
	Teil 2: Umweltbericht	31
1	<i>Einleitung</i>	31
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	31
1.2	Methodischer Aufbau und Definition des Untersuchungsumfangs.....	31
1.3	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans.....	31
1.4	Anlagen und Gutachten zum Umweltbericht.....	31

BEGRÜNDUNG

2	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	31
2.1	Fläche und Boden.....	31
2.2	Wasser	31
2.3	Pflanzen.....	31
2.4	Tiere.....	31
2.5	Landschaftsbild	31
2.6	Biologische Vielfalt	31
2.7	Luft und Klima.....	31
2.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und sonstiger Schutzgebiete .	31
2.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.....	31
2.10	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
2.11	Wechselwirkungen.....	31
2.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	31
2.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	31
2.14	Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung.....	31
2.15	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	31
2.16	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	31
2.17	Zusammenfassung der Ergebnisse	31
3	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	31
3.1	Fläche und Boden.....	31
3.2	Wasser	31
3.3	Pflanzen.....	31
3.4	Tiere.....	31
3.5	Landschaftsbild	31
3.6	Biologische Vielfalt	31
3.7	Luft und Klima.....	31
3.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und sonstiger Schutz- gebiete	31
3.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.....	31
3.10	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
3.11	Wechselwirkungen.....	31
3.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	31

BEGRÜNDUNG

3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	31
3.14	Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung.....	31
3.15	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	32
3.16	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	32
3.17	Zusammenfassung der Ergebnisse	32
4	<i>Eingriffs- /Ausgleichsbilanz.....</i>	32
Teil 3: Allgemeines, Verfahren.....		33
1	<i>Auswirkungen und Kosten der Planung.....</i>	33
2	<i>Verwendete Gutachten und Fachplanungen.....</i>	33
3	<i>Quellenverzeichnis.....</i>	33
4	<i>Rechtsgrundlage, Erlasse und Richtlinien</i>	34

Teil 1: Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Das Landesministerium ist mit dem Wunsch nach strukturwandelrelevanten Großansiedlungen, zum Beispiel Hyperscalern, auf die Kreisstadt Bergheim zugekommen. Daraufhin haben sich die Kreisstadt Bergheim und die hauptamtlichen Vertreter des Zweckverbands Terra Nova mit diesem Wunsch beschäftigt und sind zu dem Ergebnis gekommen nordwestlich der K41, im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des neuen Bebauungsplanes Nr. 308/Pa „Nordwestl. K41“ ist nun die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Rechenzentrums.

Die Ergebnisse der verschiedenen Fachgutachten (z.B. Immission, Umwelt- und Artenschutz, Boden, Verkehr etc.) werden in die Bauleitplanung integriert.

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

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 259/Pa soll im Zuge der Aufstellung überlagert werden. Die planerischen Erkenntnisse aus dem in jüngerer Zeit erstellten Bebauungsplan 259/Pa, insbesondere die der Grundlagenermittlung sowie der umwelttechnischen Erhebungen, fließen soweit möglich in das neue Verfahren ein und oder werden übernommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes setzt sich die Kreisstadt Bergheim dafür ein, den Wandel von einer Kohlebergbauregion zu einem zukunftsorientierten Technologiestandort voranzutreiben. Es wird ein großes Potenzial darin gesehen, ein Unternehmen aus der Technologiebranche / Rechenzentrum in der Region anzusiedeln.

Folgende Vorteile werden hierfür gesehen:

- Das NRW-Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie (MWIKE) hat schon im Frühjahr 2021 eine Machbarkeitsstudie Dateninfrastrukturen im Rheinischen Revier vorgelegt. Sie hat gezeigt, dass sich der Standort durch seine geografische Lage besonders gut für Ansiedlungen von Digital-Unternehmen eignet: Das Rheinische Revier liegt ideal am Kreuzungspunkt der wichtigsten Datenleitungen zwischen den großen Internetknoten in Amsterdam, Frankfurt, Stockholm und Paris - sowie auch in der Nähe des regionalen Internetknotens in Düsseldorf. Dadurch ist dieser Standort, der sich im Wandel vom Kohlerevier zu einer Hightech-Region der Zukunft befindet, auch bestens für Rechenzentren geeignet.
- Rechenzentren sind die digitale Basisinfrastruktur, die unseren modernen digitalen Lebensstil erst ermöglichen, so z.B. das Arbeiten aus dem Homeoffice, Instant Messaging,

BEGRÜNDUNG

Videotelefonate, digitale Gesundheitsdienste oder moderne öffentliche digitale Dienstleistungen, die durch Rechenzentren erst ermöglicht werden.

- Im Einklang mit den Zielen des Strukturwandelprozesses verfolgen Rechenzentrumsbetreiber ambitionierte Nachhaltigkeitsstrategien, um den CO₂-, Wasser-, und Abfallfußabdruck ihrer Aktivitäten auf Null zu bringen. Zudem ermöglichen digitale Anwendungen wie die Künstliche Intelligenz, die auf der Rechenzentrumsinfrastruktur laufen, signifikante Effizienzgewinne und Ressourceneinsparungen, beispielsweise durch die Optimierung von Produktionsprozessen, Bewässerungs- und Düngelplänen.
- Rechenzentren sind entscheidende Wegbereiter und Basisstruktur für die digitale Transformation. Davon könnte nicht nur das Rheinische Revier profitieren, sondern ganz Deutschland.
- Das Wirtschaftsministerium von NRW ist eng in den geplanten Ansiedlungsprozess eingebunden und hat den Bau von Rechenzentren befürwortet, denn dieser stellt ein weltweit sichtbares Signal für die Positionierung des Rheinischen Reviers als innovative Digitalregion dar.
- Die Baumaßnahmen werden Arbeitsplätze über viele Monate sichern, und mit der Eröffnung werden auch langfristige zukunftssichere Arbeitsplätze entstehen.
- Es kann durch die Ansiedlung von substanziellen Folgeeffekten, wie etwa die gesteigerte Wertschöpfung bei Zulieferfirmen und die Möglichkeit in einem Technologie Cluster weitere innovative Unternehmen anzusiedeln ausgegangen werden. Unterstrichen wird dies durch eine Analyse des Rhein-Erft-Kreises und des Rhein-Kreis-Neuss zur möglichen Ansiedlung von Digitalparks von 2023.
- Schon während der Aufbauphase werden auch lokale Unternehmen in zahlreichen Bereichen wie beispielsweise Elektrotechnik, Logistik und Bauwesen profitieren.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet an der K 41 grenzt nordwestlich an den bestehenden Industrie- und Gewerbepark der Kreisstadt Bergheim. Der Planbereich wird im Südwesten durch den Weg entlang des Elsdorfer Fließes begrenzt und ebenfalls durch den Wirtschaftsweg in nordwestliche Richtung. Das Areal erstreckt sich über eine Länge von ca. 600 m nach Nord-Osten in Richtung der Ortslage Paffendorf. Die Grenze im Südosten bildet die Kreisstraße K 41.

Das Gelände wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und befindet sich in ca. 530 m Entfernung zur Ortslage Paffendorf und ca. 680 m zur Ortslage Glesch. Direkt gegenüber dem Plangebiet

BEGRÜNDUNG

auf südöstlicher Seite der K 41 liegt der Industrie- und Gewerbepark Bergheim. Hier haben sich in den letzten Jahrzehnten eine Vielzahl von Gewerbebetrieben, einige Logistik-Unternehmen sowie eine Biogas-Anlage angesiedelt. Der Gewerbepark Bergheim wird im Nordwesten über einen Kreisverkehr an die K 41 sowie im Südosten an die B 477 angebunden.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 308/Pa ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 26,4 ha, wovon 19,9 ha auf das auszuweisende Gewerbegebiet entfallen. Die verbleibenden Flächen verbleiben als Grünanlagen.



Abbildung 1 - Übersicht Geltungsbereich

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die geplante Anbindung an den bestehenden Kreisverkehr an der K 41 gesichert. Über die K 41 sind die überregionalen Verkehrsverbindungen B 477 und die Bundesautobahnen A 61 und A 4 zu erreichen.

BEGRÜNDUNG

In der Ortslage Paffendorf befindet sich der nächstgelegene DB- Haltepunkt der Bahnstrecke Kerpen-Horrem / Bergheim / Bedburg / Düsseldorf. Das Bahnangebot umfasst einen 30-Minuten-Takt. Die Erft- Bahn soll nach den Vorstellungen des Nahverkehr Rheinland (NVR) bis 2030 zu einer S-Bahn bis nach Köln aufgewertet werden und einen 20- Minuten-Takt aufweisen. Während der Arbeitszeiten der Beschäftigten fährt vom Bahnhof Bergheim bis zum Kreisverkehrsplatz K 41/Ben- Cammarata-Straße die Buslinie 945.

Die Verkehrsuntersuchung erfolgt im weiteren Verfahren.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll über Ausbau und Anschluss der vorhandenen Infrastruktur erfolgen. Im Focus steht hier die mögliche Nutzung alternativer Energieformen im direkten Umfeld

- Nutzung Wärme Sumpfungswasser
- Biogas
- Windenergie/Photovoltaik.

Entlang der Kreisstraße verläuft die sogenannte Finkelbachleitung, die die Sumpfungswasser des Hambacher Tagebaus abführt.

Die Wärmeversorgung des Rechenzentrums erfolgt aus der Anlagenabwärme. Ein externer Wärmezukauf muss nicht erfolgen.

Der weitere Umgang mit der Anlagenabwärme wird im folgenden Planverfahren noch dargestellt. Ziel wäre die potentielle Einspeisung in ein Nahwärmenetz.

In das Konzept wird die grundsätzliche Zielsetzung der Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien aufgenommen. Die Nutzung der vorhandenen Frei- und Dachflächen für Photovoltaikanlagen wird im Rahmen der weiteren Konzeptplanung geprüft.

Zur Ableitung und/oder Nutzung der Niederschlagswasser wurden die geologischen Gegebenheiten untersucht, eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist grundsätzlich möglich und wird im Rahmen des Bebauungsplans durch eine zentrale Anlage geregelt.

2.5 Ziele der Raumordnung, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

Regionalplan

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, 21. Änderung (GV.NTW, Nr. 8 vom 30. März 2012, S. 153) stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar, hier für zweckgebundene Nutzungen mit dem Ziel: „Der zweckgebundene GIB :terra nova dient

BEGRÜNDUNG

vorrangig Unternehmensansiedlungen im Bereich der Energietechnologien. Der GIB ist interkommunal von den Städten Bedburg, Bergheim und Elsdorf zu planen und umzusetzen“.

Der Zweckverband :terra nova wurde gegründet, um die Ziele aus der Regionale 2010 gemeinsam umzusetzen. Auf Anregung des Zweckverbandes :terra nova wurde die 21. Regionalplanänderung im April 2011 eingeleitet (Erarbeitungsbeschluss des Regionalrats vom 01. April 2011 und ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der für die Landesplanung zuständige Ausschuss für Wirtschaft, Mittelstand und Energie hat in seiner Sitzung am 07.03.2012 festgestellt, dass das Benehmen hergestellt ist. Die Bekanntmachung erfolgte im GV.NRW, Nr. 8, S.153 am 30. März 2012.

Inhalt der 21. Regionalplanänderung ist die Rücknahme eines aus dem Landesentwicklungsplan übernommenen Gebietes für flächenintensive Großvorhaben und stattdessen die Darstellung eines ca. 20 ha großen zweckgebundenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB m. Z.). Für den landesplanerisch erforderlichen Bedarfsnachweis wurde ein Flächentausch durchgeführt. Als Ausgleich für die Neudarstellung von ca. 20 ha GIB werden in den beteiligten Kommunen (Kreisstadt Bergheim, Stadt Bedburg, Stadt Elsdorf) bisher planerisch gesicherte Bauflächenreserven in gleicher Größenordnung wieder dem Freiraum zugeführt. Hier handelt es sich um ca. 6 ha gewerbliche Bauflächen im Ortsteil Thorr der Kreisstadt Bergheim, um zwei Wohnbauflächen von je ca. 2,5 ha in den Ortsteilen Kaster und Lipp der Stadt Bedburg sowie um ca. 6 ha Wohnbaufläche im Ortsteil Heppendorf der Stadt Elsdorf.

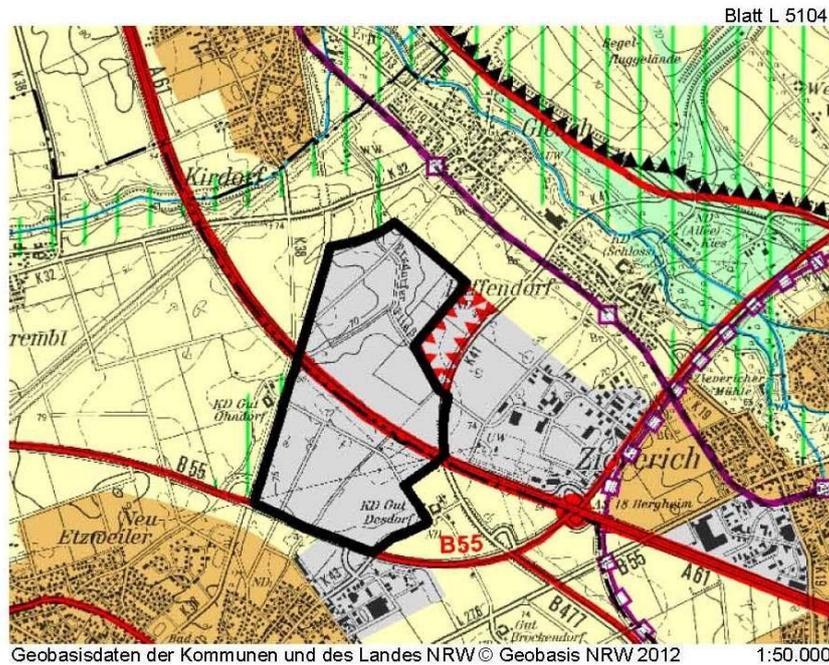


Abbildung 2 - Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, 21. Änderung

Quelle: Bezirksregierung Köln

BEGRÜNDUNG

Wie bereits beschrieben, hatte die Kreisstadt Bergheim als Belegenheitsgemeinde bei der Bezirksregierung Köln die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zur 128. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 16 Landesplanungsgesetz NRW i.V. m § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz beantragt. Mit dem Zielabweichungsverfahren wurde angestrebt, von der Textpassage „Der zweckgebundene GIB :terra nova dient vorrangig Unternehmensansiedlungen im Bereich der Energietechnologien“ abzuweichen: Die Zielformulierung „Der GIB ist interkommunal von den Städten Bedburg, Bergheim und Elsdorf zu planen und umzusetzen“ bleibt ebenso unberührt wie die zeichnerische Darstellung.

Mit Schreiben vom 19. März 2018 teilte die Bezirksregierung Köln der Kreisstadt Bergheim mit, dass das Einvernehmen auf der Regionalratssitzung am 16.03.2018 erteilt wurde und somit der 128. Flächennutzungsplanänderung auf der Grundlage des Planungsstandes vom 06.11.2017 (Antrag Zielabweichung) im Sinne des § 34 LPlG zugestimmt wird.

Im sachlichen Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln von Juli 2006, liegt der Planbereich außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Erft.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht der 128. Flächennutzungsplanänderung, die mit Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 07. März 2019 genehmigt und am 09.04.2019 wirksam wurde.

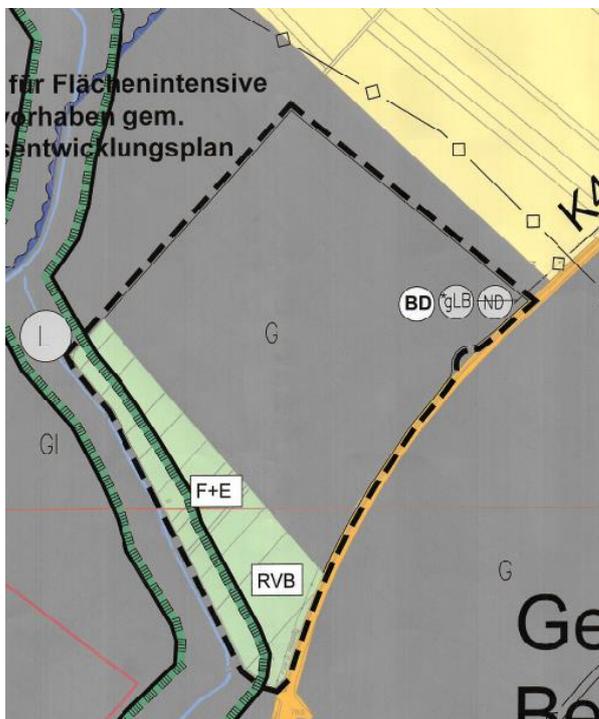


Abbildung 3 - Auszug FNP 128. Änderung

2.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“. Hierin enthalten sind das Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-3 „Escher Bach und Elsdorfer Fließ“ sowie der nach § 23 LG NRW geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.4- 47 „2 Platanen am Steinkreuz südwestlich von Paffendorf an der K 41.“

Im Plangebiet und im relevanten Einwirkungsbereich bestehen keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete).

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

2.7 Fachplanungen

Die Fachplanungen folgen im weiteren Verfahren.

2.8 Gewässer

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächenwässer vorhanden. Parallel zur südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft außerhalb des Plangebietes das Elsdorfer Fließ. Vorgaben aus dem Landschaftsplan, z. B. dass beidseits des Elsdorfer Fließes eine Zone von mindestens 50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, werden im Bebauungsplan beachtet.

Grundwasser

Derzeit liegen bei mittleren Geländehöhen um 69 m ü. NN, die Grundwasserflurabstände bei 45 m. Nach Informationen des Erftverbandes ist mit einem endgültigen Wiederanstieg des Grundwassers erst nach Beendigung des Tagebaus Hambach ab dem Jahr 2045 zu rechnen. Der Grundwasseranstieg wird bis in das nächste Jahrhundert gehen. Dies bedeutet, dass sich der ursprüngliche Grundwasserstand von 64 – 65 m NN im überplanten Bereich frühestens im nächsten Jahrhundert einstellen wird. Da der Planungsbereich nicht im Auenbereich der Erft liegt, werden die Grundwasserstände dort nicht 5 m unter den natürlichen Grundwasserständen gehalten, wie der Erftverband in seiner Stellungnahme vom 15.06.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (B-Plan 259/Pa) mitgeteilt hat.

2.9 Geologie und Baugrund

Das Plangebiet liegt gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW von 06/2006 in der Erdbebenzone 2 und ist der Untergrundklasse S zuzuordnen. Der Baugrund wird in die Baugrundklasse C gestellt.

Die Bodenkarte NRW 1:50.000 weist für den Geltungsbereich folgende Bodentypen und Bodenarten aus:

Parabraunerde, z. T. pseudovergleyt aus Löß (Pleistozän), meist mit geringmächtiger Deckschicht aus umlagerten Lößlehm, schluffigen Lehm, Kolluvium, z. T. pseudovergleyt oder vergleyt aus umlagerten Lößlehm (Holozän, lehmigen Schluff bis schluffigen Lehm, meist schwach humos), über Sand und Kies der Hauptterrasse.

2.10 Allgemeine Angaben zur Versickerungseigenschaft

Unter Berücksichtigung der natürlichen Inhomogenitäten im Untergrund wird gutachterlich von einer Versickerung innerhalb von Schluffen **oberhalb** der erkundeten Horizonte abgeraten.

BEGRÜNDUNG

2.11 Allgemeine Angaben zur Gründung

Auch hinsichtlich der Tragfähigkeit stellt sich der Boden im Plangebiet recht inhomogen dar. Einen nur bedingt tragfähigen Untergrund stellen die den direkten Untergrund bildenden Lößlehme dar. Hier sind entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Gründung vorzunehmen. Einen gut tragfähigen Baugrund stellen die Sande und Kiese der Hauptterrasse dar, in denen Hochbauten über bewehrte Fundamente, Bodenplatten und/oder Plattenabschnitten in der Regel ohne Bodenverbesserungsmaßnahmen gegründet werden können. Auf die Baugrundverhältnisse und die erforderlichen Maßnahmen wird im Rahmen dieses Bebauungsplans hingewiesen.

2.12 Altlasten, Kampfmittel

Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das Plangebiet wurde bis auf eine Teilfläche und den Randbereichen an der K 41 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Es wurden insgesamt 2 Kampfmittel im Jahr 2017 und 1 Kampfmittel im Jahr 2018 geborgen.

BEGRÜNDUNG



Abbildung 4 - Räumkarte vom 13.06.2018

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, zugehörige textliche Stellungnahme vom 14.06.2018 (Bebauungsplanverfahren 259/Pa)

Die Räumkarte vom 13.06.2018 stellt dar, dass in den Randbereichen zur K 41 und in einer kleinen Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs eine Detektion nicht möglich war.

Wie aus den Abschlussberichten des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) vom 23.10.2017

BEGRÜNDUNG

und vom 14.06.2018 hervorgeht, ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Der KBD weist darauf hin, dass bei zukünftigen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten ist.

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.13 Denkmalschutz, Bodendenkmal

Baudenkmal

Ein Steinkreuz an der K 41 (Flur 9, Flurstück 51) ist unter der laufenden Nr. 110 in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim als Baudenkmal eingetragen. Das Baudenkmal wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach Denkmalschutzgesetz nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bodendenkmalschutz

Im Rahmen des Bebauungsplan 259/Pa wurde das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland beauftragt, für den Planbereich auf einer ca. 36 ha großen Fläche Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse werden aus der Begründung zum Bebauungsplan 259/Pa wie folgt wiedergegeben:

Da nicht für alle Flächen im Untersuchungsbereich Betretungserlaubnisse seitens der Eigentümer erteilt wurden, konnten zunächst nicht alle Flächen abschließend untersucht werden.

Zu den Ergebnissen der untersuchten Flächen hat das LVR –Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland je einen Bericht (Stufe 1 und Stufe 2) zur qualifizierten Prospektion vorgelegt. Die Ergebnisse sind diesen Berichten entnommen und zusammenfassend wiedergegeben:

In der 1. Stufe der qualifizierten Prospektion wurden Altkarten, Luftbilder und digitale Geländemodelle ausgewertet sowie Feldbegehungen durchgeführt. Die Feldbegehung ergab zahlreiche vorgeschichtliche Oberflächenfunde, wobei der Fund zweier Bronzeklingenfragmente für die weiteren Untersuchungen von Bedeutung ist. Weitere zahlreiche Oberflächenfunde zeigen Keramik- und Ziegelfragmente aus römischer Zeit sowie Gefäßfragmente und eine Spatha aus der frühmittelalterlichen Zeit. Aus der Hoch- bis spätmittelalterlichen Zeit sowie der Neuzeit konnten weitere Funde ermittelt werden.

Die Fragmente des vermutlich mittelbronzezeitlichen Schwertes sowie der Fund einer komplett erhaltenen fränkischen Spatha geben einen deutlichen Hinweis darauf, dass im Umfeld mit Grabbefunden zu rechnen ist.

In der 2. Stufe der qualifizierten Prospektion wurden zur Überprüfung des archäologischen Potenzials im Bereich der prognostizierten Fundplätze wie auch der archäologisch-

BEGRÜNDUNG

bodenkundlichen Situation im Bereich von fundfreien Flächen Sondagen angelegt. Zudem wurde im Bereich der Fundstellen der mittelbronzezeitlichen Schwertklingenfragmente und der frühmittelalterlichen Spatha eine geophysikalische Messung vorgenommen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurden über die Sondagen abschnittsweise ein römischer Flurgraben erfasst, der Einblick in das römische Parzellierungssystem gibt. Diese angetroffenen Befunde benötigen jedoch keine weiteren archäologischen Sicherungsmaßnahmen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurden ebenfalls abschnittsweise Relikte der römischen Landeinteilung- und -nutzung erfasst. Darüber hinaus wurden einige Schwarzerdegruben aus den neolithischen und bronzezeitlichen Brandrodungen entdeckt. Neben den Relikten des Mergelabbaus wurde ein stark erodierter neolithischer Fundplatz lokalisiert. Auch diese angetroffenen Befunde verlangen keine weiteren archäologischen Sicherungsmaßnahmen.

Im nördlichen und nordöstlichen Randgebiet der Planung wurden mittels Sondagen ein mittelbronzezeitliches Körpergrab aufgedeckt. Da es sehr wahrscheinlich ist, dass das Grab überhügelt war, ist mit weiteren Bestattungen im Bereich des ehemaligen Hügels zu rechnen. Im Bereich des „Hagelkreuzes“ am östlichen Rand des Plangebietes wurde ein eisenzeitliches Brandgräberfeld entdeckt. Der zur K 41 zugewandte Bereich wurde aufgrund der Sumpfanlage nicht untersucht, ein Ausgreifen des Fundplatzes in nordöstliche Richtung ist sehr wahrscheinlich.

Im Rahmen der qualifizierten Prospektion wurden folgende archäologische Fundplätze im Plangebiet aufgedeckt:

Ein stark erodierter neolithischer Platz im Südwesten des Plangebietes

Ein metallzeitliches Gräberfeld im nordöstlichen Plangebiet, in der Nähe des bestehenden Denkmals „Hagelkreuz“. Mit einer weiteren Ausdehnung des Gräberfeldes nach Nordosten und Osten muss gerechnet werden.

Ein mittelbronzezeitliches Körpergrab im nordwestlichen Plangebiet. Hier muss ebenfalls mit weiteren Gräbern im Umfeld gerechnet werden. Entdeckungen erhaltener Gräber dieser Zeitstellung im Rheinland erfolgen sehr selten.

BEGRÜNDUNG

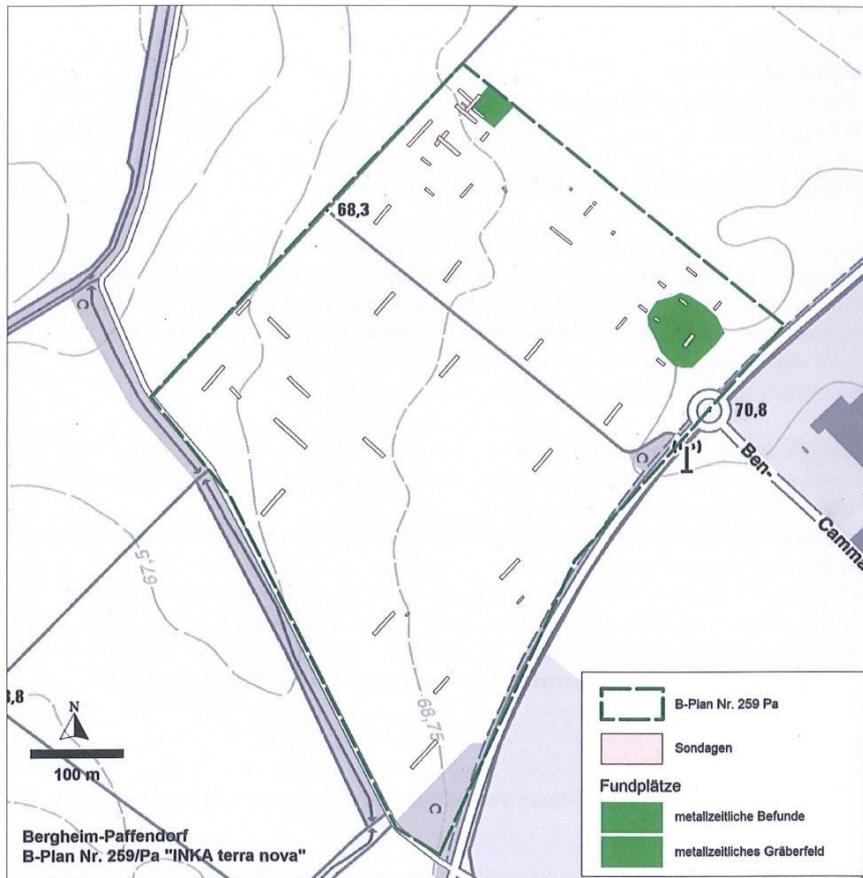


Abbildung 6 - Lage der Fundplätze

Quelle: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn 19.04.2016

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat mit Schreiben vom 01.03.2016 den Antrag auf Eintragung des Fundortes „metallzeitliches Gräberfeld“ als Bodendenkmal DM 268 in die Liste der ortsfesten Bodendenkmäler gestellt. Zur denkmalrechtlichen Begründung wird ausgeführt, dass die Erhaltung der archäologischen Substanz im Bereich des eisenzeitlichen Gräberfeldes als typisch für Plätze dieser Art in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Lösszone eingeschätzt wird. Die im Boden erhaltenen archäologischen Relikte vermitteln die sozialen und religiösen Ausdrucksformen der eisenzeitlichen Bevölkerung. Funde und Befunde besitzen eine herausragende Bedeutung für die Geschichte der dort siedelnden Menschen. Die akzeptable Erhaltung der archäologischen Relikte vermittelt vertiefende Erkenntnisse zur Anlage von Gräberfeldern, Bestattungssitten und zur sakralen Nutzung der Landschaft. Der Schutzbereich umfasst den durch die Prospektion nachgewiesenen Bereich des metallzeitlichen Gräberfeldes.



Abbildung 7 - Schutzbereich des eisenzeitlichen Gräberfeldes

Quelle: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn 01.03.2016

Da nach §§ 7, 8, 11 Denkmalschutzgesetz NW eine Sicherungsverpflichtung für ortsfeste Bodendenkmäler besteht, wurde dieser Bereich in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt. Die Kreisstadt Bergheim hat mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, die Vorgehensweise im Rahmen der Bauleitplanung abgestimmt. Im Bebauungsplan wird eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2. Nr. 2 BauGB aufgenommen, die die zulässige Nutzung der betroffenen Fläche vor und nach dem Zeitpunkt der Sicherung der Bodendenkmäler regelt (vgl. Kap. 4.12 der Begründung zum Bebauungsplan 259/Pa).

2.14 Immissionsschutz

[folgt im weiteren Verfahren]

2.15 Umweltbelange, Natur und Landschaft

[folgt im weiteren Verfahren]

2.16 Artenschutz

[folgt im weiteren Verfahren]

2.17 Eigentumsverhältnisse

[folgt im weiteren Verfahren]

3 Städtebauliches Realisierungskonzept

In Vorbereitung auf das Bauleitplanverfahren wurde ein städtebauliches Realisierungskonzept erstellt, welches die geplanten baulichen Maßnahmen innerhalb des geplanten Gebietes darstellt. Das Konzept bildet neben den Fachgutachten die Grundlage für den Bebauungsplan.

Die Hauptzufahrt zu dem Rechenzentrum ist von der bestehenden Kreisverkehrsanlage an der K41 geplant. In der Folge wird eine für das Energiemanagement erforderliche Netzstation vorgesehen. Das Zentrum des Gewerbegebietes wird durch 3 ca. 230 m lange und 63 m breite Hauptgebäude (Rechenzentren) gebildet. Nordwestlich der Gebäude befinden sich Wasserreservoirs, die der Anlagenkühlung dienen.

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird gem. FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung F+E (Fläche für Forschung und Entwicklung) vorgehalten. Die spezielle Nutzung wird im Rahmen des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan noch präzisiert.

Weiterhin wird im südlichen Geländebereich eine Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen.



Abbildung 8 - Konzeptplanung AJ Generalplaner

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen folgen, soweit nicht bereits angegeben im weiteren Verfahren.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit einer Fläche von 19,9 ha nimmt das Gewerbegebiet für das Rechenzentrum rd. 75% des gesamten Geltungsbereich ein. Die Festsetzung basiert auf dem Planungsziel zur Errichtung eines modernen, zukunftsfähigen Rechenzentrums in der Region.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist, neben Gebäuden und Räumen für den Betrieb eines Rechenzentrums, auch eine Büronutzung zulässig, solange diese funktional mit der Hauptnutzung des Rechenzentrums verbunden ist. Darüber hinaus dürfen auch für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen zulässig, sowie Stellplätze für den durch das Rechenzentrum und die Büronutzung verursachten Bedarf, errichtet werden.

4.1.1 Art der zulässige Nutzungen

[folgt im weiteren Verfahren]

4.1.2 Nicht zulässige Nutzungen

[folgt im weiteren Verfahren]

4.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

[folgt im weiteren Verfahren]

4.1.4 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes

[folgt im weiteren Verfahren]

4.1.5 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

[folgt im weiteren Verfahren]

4.1.6 Energiekonzept

[folgt im weiteren Verfahren]

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Werden für ein Baugebiet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, sind grundsätzlich die in § 17 Abs. 1 BauNVO angeführten Orientierungswerte für Obergrenzen einzuhalten. Dies gilt auch dann, wenn eine der möglichen Festsetzungen zur Maßbestimmung im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhen über Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da diese eine relativ hohe Ausnutzung am Standort ermöglicht und dadurch die Ausdehnung auf weitere Freiflächen vermindert, andererseits berücksichtigt sie aber auch die betriebstechnischen Anforderungen in dem Gewerbegebiet, dass auch ein Großteil der Fläche als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss.

Eine gewerbliche Nutzung eines Grundstücks ist mit einer zulässigen Grundflächenzahl 0,8 auch mit Blick auf die betriebstechnischen Anforderungen (Umfahrten, Lager, Stellplätze) ausreichend gewährleistet.

Baumassenzahl (BMZ)

Als zulässige Baumassenzahl wurde die BMZ mit max. 9,0 festgesetzt, so dass im Gewerbegebiet auch die Errichtung von 4-geschossigen Betriebsgebäuden ermöglicht wird. In Verbindung mit der Festsetzung zulässiger maximaler baulicher Höhen und der Grundflächenzahl ist sichergestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO dort nicht unzulässigerweise überschritten werden kann.

4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Die zur K 41 orientierten Baugrenzen berücksichtigen die Trasse der vorhandenen Versorgungsleitung (hier: Finkelbachleitung). Weiterhin wurde bei der Festsetzung die Lage des Bodendenkmals und des vorhandenen Baudenkmals / Naturdenkmals „Hagelkreuz“ berücksichtigt und ein ausreichender Abstand zu den schützenswerten Kulturgütern eingehalten.

4.4 Abweichende Bauweise

In einem Gewerbegebiet gibt es vielfältige Gebäudestrukturen. Da die standardisierten Bauweisen nach § 22 BauNVO diese nicht abbilden, setzt der Bebauungsplan für das Plangebiet ausschließlich abweichende Bauweisen (a) fest. Danach ist wie in der offenen Bauweise der seitliche Grenzabstand einzuhalten, jedoch dürfen die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen. Die zulässigen Abstandsflächen richten sich im Übrigen nach § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

4.5 Grünflächen

[folgt im weiteren Verfahren]

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen und Verkehrsflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist. Die gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

4.6 Bereiche die von Bebauung freizuhalten sind

In einem Abstand von 45 m zum geplanten Gewerbegebiet wird gemäß Plandarstellung innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und privaten Grünfläche „F+E“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ein 50 m bis 150 m breiter Bereich der von Bebauung im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 3 BauO NRW freizuhalten ist, festgesetzt. Somit ist die Einhaltung der Festsetzung aus dem Landschaftsplan, dass in einer mindestens 50 m breiten Zone von den Ufern des Elsdorfer Fließes nur gartenbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen ohne bauliche Anlagen und Flächenversiegelungen zulässig sind, auch im Bebauungsplan gesichert. Mögliche bauliche Anlagen und Gebäude, die nur der Zweckbestimmung der Grünfläche „F+E“ dienen und einen untergeordneten Charakter haben, sind somit ausschließlich nur in dem 45 m breiten Randbereich zum Gewerbegebiet hin orientiert zulässig. Bauliche Anlagen für die Nutzung eines Regenrückhaltebeckens sind von dem Ausschluss baulicher Anlagen nach § 2 Abs. 1, 2 und 3 BauO NRW entsprechend ausgenommen, da in der dafür festgesetzten Fläche die Herstellung eines Regenversickerungsbeckens notwendig ist. Die Festsetzung „von Bebauung freizuhalten Fläche“ ist erforderlich und begründet, da sie den aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht gewünschten Erhalt des Freiraums auch planungsrechtlich sichert.

4.7 Verkehrsfläche

Das Baugebiet wird über den Kreisverkehrsplatz der K41 angeschlossen. Die anzubindende Straße wird bis zu der geplanten Toranlage als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die öffentliche Verkehrsfläche dient u.a. Fahrzeugen zum Wenden, sofern keine Zufahrtberechtigung zur Einfahrt in das Betriebsgelände besteht.

4.8 Immissionsschutz

[folgt im weiteren Verfahren]

4.9 Lärmimmissionen – Gewerbelärm

[folgt im weiteren Verfahren]

4.10 Lärmimmissionen – Verkehrslärm

[folgt im weiteren Verfahren]

4.11 Leitungsrechte, Versorgungsanlagen

[folgt im weiteren Verfahren]

4.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

[folgt im weiteren Verfahren]

4.13 Maßnahmen des Artenschutzes

[folgt im weiteren Verfahren]

4.14 Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich, nördlich des Baudenkmals „Hagelkreuz“, das Bodendenkmal DM 268, eisenzeitliches Gräberfeld. Entsprechend der Vorgaben des Denkmalschutzes NRW ist das Bodendenkmal im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern. Zwischen der Kreisstadt Bergheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege wurden Möglichkeiten zur Sicherung des Bodendenkmals im Rahmen der Bauleitplanung erörtert. So kann das Bodendenkmal bei entsprechend eingeschränkter zulässiger Nutzung (Nutzung als befestigte Hof- und Stellplatzfläche) am Ort gesichert werden oder es wird vor Durchführung der Baumaßnahmen ausgegraben und dokumentiert. Die Umsetzung von Nutzungen, Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind sowie Bepflanzungen sind somit erst nach Freigabe der Fläche durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zulässig.

In den Bebauungsplan wird daher die Festsetzung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 BauGB „Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände“ aufgenommen.

Die Voraussetzungen für die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind in dem vorliegenden Fall gegeben, da

- Die Festsetzung durch Kennzeichnung der Fläche hinreichend bestimmt ist,
- das Eintreten der aufschiebenden Bedingung durch den Eigentümer/Bauherrn hier selbst beeinflussbar ist und der Eigentümer
- /Bauherr somit nicht einer unabsehbaren Bausperre unterliegen würde, unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit mit der zuständigen Behörde Regelungen gefunden werden, die eine Planumsetzung ermöglichen.

Um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden, gleichwohl aber auch die Umsetzung der Zielsetzung „Gewerbenutzung“ zu ermöglichen, wird für die mit „B“

BEGRÜNDUNG

gekennzeichnete Fläche festgesetzt, dass die Umsetzung von Nutzungen, Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind sowie Bepflanzungen, bis zum Zeitpunkt der Sicherung der Bodendenkmäler und Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unzulässig sind. Die Nutzung dieser Flächen im Gewerbegebiet ist bis dahin als befestigte Hof- und/oder Stellplatzfläche zulässig.

Bis zum Zeitpunkt des Eintritts der gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzten Folgenutzung ist bei der zulässigen Nutzung (Lagerfläche / Parkplatz) der als Bodendenkmal gekennzeichneten Teilflächen oder deren Bepflanzung folgender Hinweis zu berücksichtigen:

HINWEIS:

- Sofern der Mutterboden nicht auf der Fläche verbleibt, ist er rückschreitend abzunehmen und im Bereich des Bodendenkmals in einer Stärke von mindestens 10 cm zu belassen. Das Bodendenkmal darf nach dem Bodenabtrag und bis Beendigung der Sand/Schotterauftragung nicht befahren werden.
- Auf der verbleibenden Mutterbodenschicht ist ein Trennfließ zu verlegen
- Über dem Trennfließ ist eine Schicht Sand/Schotter > 0,8 m mittels Vorkopfeinbau aufzufüllen.
- Die erforderliche Infrastruktur darf im Bereich des Bodendenkmals nur ohne Eingriff in das Urgelände ausgeführt werden.
- Bepflanzungen im Bereich des Bodendenkmals sind nicht zulässig.
- Leitungen dürfen ausschließlich nur in der Auffüllungsschicht verlegt werden.
- Alle auszuführenden Arbeiten bedürfen der Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde / des LVR.

Folgenutzung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die mit „B“ gekennzeichneten Bereiche festgesetzt, dass nach Sicherung der Bodendenkmale und mit Freigabe durch den LVR eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Baufenster nach Maßgaben des Bebauungsplans zulässig ist.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist demnach gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, wenn die vorherige Sicherung der Bodendenkmäler durch wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt wird. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

4.15 Hinweise und Empfehlungen

[folgt im weiteren Verfahren]

5 Ver- und Entsorgung

[folgt im weiteren Verfahren]

5.1 Entwässerungskonzept

[folgt im weiteren Verfahren]

5.1.1 Rahmenbedingungen

[folgt im weiteren Verfahren]

5.1.2 Niederschlagswasserbeseitigung

[folgt im weiteren Verfahren]

5.1.3 Schmutzwasserbeseitigung

[folgt im weiteren Verfahren]

5.2 Löschwasserversorgung

[folgt im weiteren Verfahren]

6 Nachrichtliche Übernahme

6.1 Denkmalschutz

Das „Hagelkreuz“, Gemarkung Paffendorf, Flur 9, Flurstück 51, wurde am 26.06.1992 unter der lfd. Nr. 110 in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragen. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird das Denkmal nach Denkmalschutzgesetz DSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Bodendenkmal DM 268, eisenzeitliches Gräberfeld, Gemarkung Paffendorf, Flur 9, Flurstücke 49, 50, 158 wurde am 01.03.2016 unter der lfd. Nr. Bodendenkmal DM 268, eisenzeitliches Gräberfeld in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragen. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird das Bodendenkmal nach Denkmalschutzgesetz DSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.2 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG 2.2-3 „Escher Bach und Elsdorfer Fließ“ sowie der geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.4-47 „2 Platanen am Steinkreuz südwestlich von Paffendorf an der K 41“ werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.3 Gewässerschutzstreifen Elsdorfer Fließ

Im Rahmen der EU-WRRL ist das Ziel festgelegt, dass alle Gewässer einen guten Zustand bzw. das natürliche Potential erreichen. Deshalb sind die Anforderungen, die sich aus dem Landschaftsschutz ergeben, mindestens einzuhalten. Für das Elsdorfer Fließ ist ein Gewässerschutzstreifen von 10 m zu berücksichtigen. Da der Gewässerschutzstreifen an einer Stelle geringfügig in das Plangebiet hineinragt, wird der Gewässerschutzstreifen in diesem Bereich nachrichtlich übernommen.

7 Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 BAUO NRW (GESTALTUNGSSATZUNG)

Für den Bebauungsplan Nr. 308/Pa „Nordwestl. K41“ wird im Verfahren noch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) – Gestaltungssatzung erarbeitet.

Mit den vorgesehenen baugestalterischen Regelungen soll die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen unterstützt sowie eine Einpassung der Neubebauung in das nachbarschaftliche Umfeld und in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Damit eine verträgliche Eingliederung der geplanten Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen kann, werden in der Gestaltungssatzung die Maßgaben der Gestaltung der neuen Bauvorhaben festgesetzt.

Gleichwohl soll im Rahmen der baugestalterischen Anforderungen den Wünschen der Bauherren und Nutzer ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeit verbleiben. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit beschränken sich daher diese Regelungen auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß.

In der Gestaltungssatzung werden Regelungen über

- Fassadengestaltung
- Dachform und Dacheindeckung
- Farbgestaltung der Fassaden und Dacheindeckungen
- Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und -plätze
- Werbeanlagen
- Vorkehrungen gegen Vogelschlag werden aufgenommen.

8 Hinweise

[folgt im weiteren Verfahren]

9 Flächenbilanz

[folgt im weiteren Verfahren]

Teil 2: Umweltbericht

[folgt im weiteren Verfahren]

1 Einleitung

- 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**
- 1.2 Methodischer Aufbau und Definition des Untersuchungsumfangs**
- 1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans**
- 1.4 Anlagen und Gutachten zum Umweltbericht**

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Fläche und Boden**
- 2.2 Wasser**
- 2.3 Pflanzen**
- 2.4 Tiere**
- 2.5 Landschaftsbild**
- 2.6 Biologische Vielfalt**
- 2.7 Luft und Klima**
- 2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und sonstiger Schutzgebiete**
- 2.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**
- 2.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
- 2.11 Wechselwirkungen**
- 2.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**
- 2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**
- 2.14 Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung**
- 2.15 Eingesetzte Techniken und Stoffe**
- 2.16 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**
- 2.17 Zusammenfassung der Ergebnisse**

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- 3.1 Fläche und Boden**
- 3.2 Wasser**
- 3.3 Pflanzen**
- 3.4 Tiere**
- 3.5 Landschaftsbild**
- 3.6 Biologische Vielfalt**
- 3.7 Luft und Klima**
- 3.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und sonstiger Schutzgebiete**
- 3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**
- 3.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
- 3.11 Wechselwirkungen**
- 3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**
- 3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**
- 3.14 Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung**

BEGRÜNDUNG

3.15 Eingesetzte Techniken und Stoffe

3.16 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

3.17 Zusammenfassung der Ergebnisse

4 Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

[folgt im weiteren Verfahren]

Teil 3: Allgemeines, Verfahren

1 Auswirkungen und Kosten der Planung

[folgt im weiteren Verfahren]

2 Verwendete Gutachten und Fachplanungen

An der Konzeptplanung für ein neues Rechenzentrum sind neben dem Büro AJ Generalplaner (Frankfurt am Main) diverse auf Rechenzentren spezialisierte nationale und internationale Architektur- und Ingenieurbüros beteiligt.

Die Einzelbenennung der Gutachten und Fachplanungen folgt im weiteren Verfahren.

3 Quellenverzeichnis

[folgt im weiteren Verfahren]

4 Rechtsgrundlage, Erlasse und Richtlinien

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Okt. 2023.
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Feb. 2023.
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2808).
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Juni 2021.
WHG	WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 4. Jan. 2023.
LWG	Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 08.07.2016 zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2024
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2024.
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Dez. 2022.
DSchG NRW	Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSschG NRW) vom 01.01.2024 (Fn1)
DIN 18920	Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Juli 2014.
DIN 18915	Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Juni 2018.
RASt	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), 15. Dezember 2008.