



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1626

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-V39/I-Fri

Dezernat/Fachbereich/AZ

25.08.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	05.09.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	12.09.2022	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 39/I "Manfort - IPL - Kita"
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag des Vorhabenträgers Colonia Kids GmbH, 50968 Köln, (Anlage 3 der Vorlage) zur Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Schaffung einer Kindertagesstätte in Manfort stattgegeben.
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 39/I „Manfort - IPL - Kita“.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet das Flurstück 319, Flur 30. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) V39/I „Manfort - IPL-Kita“ ist ca. 2.945 m² groß und liegt im Stadtteil Leverkusen-Manfort im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“. Es besteht aus dem Flurstück 319, Flur 30, Gemarkung Wiesdorf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Planungsanlass und Ziel der Planung:

Entsprechend der Bedarfsplanung für Kinderbetreuungsplätze in der Stadt Leverkusen ist der Bau einer weiteren Kindertagesstätte (Kita) erforderlich, um dem gesetzlichen Anspruch auf Betreuung gerecht zu werden. Seitens des Vorhabenträgers (Colonia Kids GmbH) ist eine bis zu 6-gruppige Kita mit maximal 110 Betreuungsplätzen in 1,5-geschossiger Bauweise geplant.

Bestehendes Planungsrecht:

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, der hier eine Festsetzung als Sondergebiet „Sport“ bzw. „Büro“ vorsieht (Anlage 2 der Vorlage). Zur Umsetzung des Planungsrechts für eine Kindertagesstätte ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Für den Bereich des Plangebiets sowie dessen Umgebung, als Übergangsbereich zwischen Wohnnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen, sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 115/I besondere Nutzungen als Sondergebiete vorgesehen.

Flächennutzungsplan:

Die vorgesehene Planung einer Kita lässt sich nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen entwickeln, da dieser hier eine Nutzung als „Sondergebiet“ darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Anpassung nach Satzungsbeschluss.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Der Vorhabenträger (Colonia Kids GmbH) stellt einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB. Für die planungsrechtliche Vorbereitung des Baus einer Kita eignet sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da seitens der Stadt Leverkusen in diesem Zuge die Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze sichergestellt und die unnötige Überplanung von Gewerbegebieten verhindert werden kann. Mit diesem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgelegt und das beschleunigte Planverfahren eingeleitet.

Im Weiteren werden alle erforderlichen Untersuchungen und Gutachten erarbeitet, um eine Bewertung der Fläche zur weiteren Entwicklung und Planung vornehmen zu können. Dieses betrifft u. a. die Ermittlung der Umweltbelange, die Berücksichtigung der Belange zur Verkehrs- und Erschließungsplanung sowie zur Anzahl der Gruppen und Gruppengröße der Kindertagesstätte. Daraus resultierend wird die Konkretisierung eines Vorhaben-Konzeptes erfolgen, um im nächsten Planungsschritt direkt die Beschlussvorlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu erarbeiten. So kann eine Realisierung wesentlich beschleunigt werden.

Prüfung der Umweltbelange:

Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz, Immissionsschutz) erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Bebauungsplan einfließen.

Bodenordnung, Kosten und Umsetzung der Planung:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, trägt der Investor sämtliche Kosten der Planung sowie Realisierung. Im Rahmen des noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrags wird auch der Realisierungszeitpunkt konkretisiert.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um die weiteren Bearbeitungsschritte zeitnah in die Wege leiten zu können, wird eine Beschlussfassung noch im beginnenden Turnus empfohlen. Daher bringt die Verwaltung die Vorlage zum Nachtragstermin in die Beratung und Beschlussfassung.

Anlage/n:

Anlage 1_V39-I_Geltungsbereich

Anlage 2_V39-I_Vorhabenkonzept und BP-Auszug

Anlage 3_V39-I_Antrag auf Einleitung

Anlage 4_V39-I_Erläuterung