



27.06.2022
19-0613

4	STADT LEVERKUSEN	
Eingegangen am:		
21.06.22		8-9 Uhr
FB:	Az: E642	

Ar 23/6
→ Fricke

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Oliver Ahrendt und Claudia Fricke
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Per Einschreiben Einwurf

Köln, den 17.06.2022

**Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
gem. § 12 BauGB**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 39/I "Manfort – IPL - Kita" und
Vorhaben- und Erschließungsplan**

Sehr geehrter Herr Ahrend,
sehr geehrte Frau Fricke,
sehr geehrte Damen und Herren,

die COLONIA KIDS GmbH & Co. KG beabsichtigt auf Grundlage des beigefügten Lageplans die derzeit ungenutzten Grundstücksflächen in Leverkusen-Manfort an der Johannes-Kepler-Straße / Am Hemmelrather Hof einer neuen baulichen Entwicklung zur Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte zuzuführen. Vorgesehen ist eine Einrichtung mit einer Geschossfläche von rund 1.250m² und 1.100m² Nutzfläche und einem Freibereich mit rund 1.250m² Spielfläche. Das knapp 3.000m² große Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 319 in der Flur 30 der Gemarkung Wiesdorf.

Die COLONIA KIDS GmbH & Co. KG ist ein inhabergeführtes, kleines Unternehmen mit umfassender Expertise rund um das Thema Kindertagesstätten, welches die Kitas im eigenen Bestand hält und eigenverantwortlich verwaltet. Aus der Realisierung mehrerer Projekte in den letzten Jahren geht ein großes Interesse an Nachhaltigkeit hervor, die COLONIA KIDS GmbH & Co. KG kann damit sowohl Erfahrungen in der Planung und Umsetzung von Einrichtungen als auch im Betrieb mit unterschiedlichen und vielfältigen Trägern einbringen. Ziel des Vorhabens in Leverkusen ist es, möglichst zeitnah ein zusätzliches Angebot zu schaffen und damit dem hohen Bedarf an Betreuungsplätzen zu begegnen.



COLONIA KIDS

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des seit dem Jahr 2004 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, 2. Änderung. Für das Plangebiet wird im Osten ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro / Tagung festgesetzt. Östlich anschließend, im Bereich der ungenutzten Tennisplätze wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt im Anschluss an die Johannes-Kepler-Straße über die Straße Am Hemmelrather Hof, diese wird im o.g. Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Im Umfeld des Plangebiets schließen südlich reine Wohngebiete an, nördlich festgesetzte Gewerbegebiete. Bei den Gewerbegebieten handelt es sich um gegliederte und hinsichtlich des Immissionsschutzes um kontingentierte Gebiete.

Die Nutzung des Plangebiets und die beabsichtigte Bebauung mit einer Kindertagesstätte sind nicht aus dem bestehenden Baurecht zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung der Flächen geschaffen werden.

Die beabsichtigte Ausrichtung des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück ermöglicht eine private Vorfahrt parallel zur Straße Am Hemmelrather Hof; hier kann der Bring- und Holverkehr im Anschluss an die Johannes-Kepler-Straße im Norden abgewickelt werden. Das Kitagebäude dient zudem als Schallschutz zwischen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung. Zudem ist im Bereich der Vorfahrt auch die Anordnung der bauordnungsrechtlich bzw. gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen erforderlichen Pkw-Stellplätze sowie eine Gliederung und Verschattung dieser Flächen durch Baumstandorte vorgesehen.

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes ist im Süden des Grundstücks vorgesehen, im Bereich der Vorzone ist neben den erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellplätze, Überdachungen, Standorte für Abfallbehälter) auch eine Fläche zur Begrünung angedacht. Die Positionierung des Eingangs trägt dem Umstand Rechnung, dass die vorrangige Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad aus Süden erfolgen wird und hier eine direkte Wegeverbindung zur angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden kann.

Das zweigeschossige Gebäude ist so auf dem Grundstück angeordnet, dass nach Norden und Westen ausgerichtete Frei- und Spielflächen entwickelt werden können. Der zukünftige Baukörper wird einerseits zur Verschattung der Freiflächen beitragen, zum anderen entsteht eine dem Schallschutz förderliche, abschirmende Wirkung gegenüber der südlich gelegenen Wohnbebauung. Die Dachflächen des Gebäudes werden im ersten Obergeschoss teilweise als Fluchtwege genutzt und im Übrigen mit einer Dachbegrünung versehen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB als Bebauungsplan beantragt. Bei dem angestrebten Planverfahren nach § 13a BauGB können die widersprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ohne eigenständiges Verfahren angepasst werden. Bei diesem Planverfahren kann auch aufgrund der



COLONIA KIDS

Eilbedürftigkeit von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die COLONIA KIDS GmbH & Co. KG erklärt sich als Vorhabenträgerin zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) im Sinne des § 12 BauGB bereit und in der Lage.

Sämtliche Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst der Kosten für die notwendigen Fachgutachten werden, wie bereits im Planungsvertrag vereinbart, von der COLONIA KIDS GmbH & Co. KG übernommen. Mit der Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen und der Verfahrenskoordination haben wir, mit Ihrem Einverständnis, das Planungsbüro ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan beauftragt. Weitere Fachgutachten befinden sich derzeit bereits in Erarbeitung und Abstimmung mit den Fachämtern.

Wir möchten Sie bitten, unseren Antrag den Gremien der Stadt Leverkusen zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen und unser Vorhaben in die Tagesordnung der nächsten Sitzungsreihenfolge am 05.09.2022 aufzunehmen. Hier beabsichtigen wir, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **05.09.2022** zu erzielen.

Bitte bestätigen Sie uns kurz den Eingang und die Vollständigkeit der Unterlagen per Mail an achenbach@coloniakids.de.

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Achenbach
Köln, den 17.06.2022

- Anlagen:
- dieses Anschreiben
 - 1. Formular Antrag auf Einleitungsbeschluss
 - 2. Begründung: Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss (ISR) (wird per Mail von ISR in der Woche ab 20.6.2022 nachgereicht)
 - 3. Städtebauliches Konzept von RKP Architekten, Stand 03.06.2022 in DIN A3
 - 4. Hol-Bring-Konzept (BSV)
 - 5. GRZ/GFZ Befreiungsbescheid
 - 6. Vorhabenbeschreibung & Referenzfotos von Colonia Kids
 - 7. Unternehmenspräsentation Colonia Kids
 - 8. Verwaltungsbefugnis Grundstück JKS
 - 9. Finanzierungsbestätigung der Hausbank



Eingang am

22.06.2022

Wird vom Fachbereich ausgefüllt

Aktenzeichen

V39/I

Wird vom Fachbereich ausgefüllt

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorhabenträger

Name/Firma

Colonia Kids GmbH und Co. KG

Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)

Parkstraße 10, 50968 Köln

vertreten durch

Oliver Achenbach

Telefon-Nr.

0172-4909756

EMail-Adresse

achenbach@coloniakids.de

Hiermit wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt:

Vorhaben (Fügen Sie bitte den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Vorhabenbeschreibung bei!)

Bezeichnung

6-gruppige Kindertagesstätte Johannes-Keppler-Straße

Art der Nutzung

Kindertagesstätte

Zahl der Nutzungseinheiten bzw. Nutzfläche

6 Gruppen, 110 Plätze, 1.250m² Geschossfläche

- ☐ Der Vorhabenträger ist Eigentümer oder im erforderlichen Umfang Verfügungsberechtigter der o. g. Grundstücke. (Bitte Nachweise beifügen!)
- ☒ Die Eigentümer der o. g. Grundstücke stellen einen Eigentumserwerb oder die erforderlichen Verfügungsbefugnisse über die Grundstücke zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens in Aussicht. (Bitte die Erklärungen der Eigentümer beifügen!)

Der Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass

- die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Leverkusen darstellt, auf die kein Anspruch besteht und dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplanes ableitbar ist,

- unmittelbar nach Eingang des Antrages der zuständige Fachausschuss der Stadt Leverkusen über den Eingang des Antrages informiert wird und über den Antrag sowie erforderliche Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung der zuständigen Gremien beraten und entschieden wird,

- die Stadt das Recht hat, den Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird und

- aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Ansprüche gegen die Stadt Leverkusen nicht geltend gemacht werden können.

Sie erreichen uns:

Tel. 02 14/4 06-61 30

Fax 02 14/4 06-61 02

Postanschrift:

Stadt Leverkusen, FB Stadtplanung

Hauptstr. 101, 51373 Leverkusen

Online:E-Mail: 61@stadt.leverkusen.deInternet: www.leverkusen.de

Vergebliche Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen abgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger willigt in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ein.

Der Vorhabenträger willigt des Weiteren in die Veröffentlichung der zur Durchführung des Verfahrens der Stadt übergebenen Unterlagen ein, insbesondere auch in die öffentliche Zugänglichmachung gemäß § 19a Urheberrechtsgesetz (UrhG) durch Veröffentlichung auf den Internetportalen der Stadt Leverkusen und zentralen Internetportalen des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Vorhabenträger stellt insbesondere im Hinblick auf die vorgenannten Veröffentlichungsrechte sicher, dass diese Unterlagen nicht Persönlichkeitsrechte Dritter, drittschützende, datenschutzrechtliche oder urheberrechtliche Bestimmungen verletzen. Der Vorhabenträger stellt die Stadt diesbezüglich von allen Ansprüchen Dritter, gleich aus welchem Rechtsgrund, frei.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag mit allen Anlagen und sonstige für das Verfahren relevante, allgemeine Karten und Pläne sind auf einem geeigneten Datenträger oder per Datentransfer entsprechend den jeweiligen Standards der Stadt kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Die Übergabe der digitalen Daten hat vor dem Beschluss der zuständigen Gremien der Stadt über die Billigung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der jeweils aktuellen Fassung zu erfolgen.

Die Endfassung ist vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB zu übergeben. Adressat und Ansprechpartner in dieser Angelegenheit ist der Fachbereich Stadtplanung.

Die Standards des Fachbereichs Stadtplanung für digitale Daten sind abrufbar unter:

www.leverkusen.de/stadtplanung/richtlinien

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass dessen Auftragnehmer frühzeitig über diese Anforderungen unterrichtet und entsprechend wirksam verpflichtet werden.



Unterschrift Vorhabenträger

Stempel

Köln, 17.06.2022

Ort, Datum

Erforderliche Anlagen bitte in 3-facher Ausfertigung übergeben:

- ☒ **Anlage 1** - Übersicht der Eigentümer im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- ☐ **Anlage 2** - Nachweis der Verfügungsberechtigung oder Erklärung der Eigentümer
- ☐ **Anlage 3** - Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☒ **Weitere Anlagen**

weitere Anlagen: siehe Anschreiben von Colonia Kids "Antrag auf Einleitung VEP"

Anlage 1

6-gruppige Kindertagesstätte Johannes-Keppler-Straße

Eigentümer im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Gemarkung Wiesdorf	Flur 30	Flurstück 319
Eigentümer Familie Schmitz FS KG	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort) Alte Landstraße 229, 51373 Leverkusen	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	