



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0551

Der Oberbürgermeister

V/61-613-He

Dezernat/Fachbereich/AZ

28.05.2021

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	02.06.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	14.06.2021	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 252/I "Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße"  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Für das in der Gemarkung Hitdorf liegende Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 252/I „Hitdorf – Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 252/I die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren durchzuführen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertre-tung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Lünenbach

**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 checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 252/I „Hitdorf – Kindertagesstätte Weinhäuser Straße“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Leverkusen-Hitdorf und wird westlich von der Weinhäuserstraße und östlich von der Widdauener Straße begrenzt. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich von der Straße Eulenkamp aus erschlossene Wohnbebauung und nördlich bildet die Kleingartenanlage des KGV Hitdorf die Grenze zum Plangebiet. Die Fläche des Geltungsbereiches ist unbebaut und stellt sich derzeit als Wiesenfläche mit vereinzelt Baum- und Strauchbestand dar.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hitdorf und beinhaltet in der Flur 2 die Flurstücke 499, 506 und 693 sowie die zur Widdauener Straße zählenden Flurstücke 638 (teilweise) und 698 (teilweise) und das zur Weinhäuserstraße zählende Flurstück 854 (teilweise) und die daran angrenzenden Flurstücke 107 (teilweise), 108 (teilweise) und 400 (teilweise). Zur Schaffung der erforderlichen Flächengröße einer Kindertagesstätte ist die Zusammenlegung eines städtischen Grundstückes und eines privaten Grundstückes erforderlich.

Die Gesamtgröße des Planbereiches beträgt ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

### Planungsanlass und Ziel der Planung:

Die Bedarfsplanung für Kinderbetreuungsplätze für Hitdorf hat sich durch neu entstehende Wohngebiete dahingehend verändert, dass der Bau einer weiteren Kindertagesstätte (Kita) in Hitdorf erforderlich ist. Durch den Fachbereich Kinder und Jugend mit Einbindung der Statistikstelle wurde errechnet, wie viele Menschen voraussichtlich neu nach Hitdorf ziehen werden und wie hoch dabei der Anteil der Kinder von einem Jahr bis zum Schuleintritt sein könnte. Daraus ergibt sich dieser Bedarf einer weiteren Kita, um dem gesetzlichen Anspruch auf Betreuung gerecht zu werden.

Insgesamt stehen in Hitdorf und Rheindorf derzeit keine geeigneten städtischen Flächen zur Realisierung einer Kindertagesstätte zur Verfügung. Durch die Bereitschaft eines Grundstückseigentümers zur Errichtung einer Kindertagesstätte besteht für die Stadt an diesem Standort jedoch die Möglichkeit, sich mit einem angrenzenden städtischen Grundstück zu beteiligen, um hierdurch eine ausreichend große Grundfläche zur Umsetzung einer mehrgruppigen Kindertagesstätte einschließlich der erforderlichen Erschließungs- und Außenbereichsfläche zu ermöglichen.

### Bestehendes Planungsrecht:

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 02.09.1998 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“, der hier eine Festsetzung als Kleingartenanlage vorsieht (Anlage 2 der Vorlage). Zur Umsetzung des Planungsrechtes für eine Kindertagesstätte ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan Nr. 109/I eine Fläche von 9 ha für Kleingärten festgesetzt. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109/I bezog sich diese Festsetzung auf den vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.12.1988 beschlossenen Kleingartenbedarfsplan. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden hiervon ca. 3 ha für Kleingärten in Anspruch genommen. Freie Kleingärten existieren in Hitdorf derzeit nicht,

eine Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlage ist jedoch vorgesehen. Durch die Änderung des Planungsrechtes für eine Kindertagesstätte würde durch den Bebauungsplan Nr. 109/I weiterhin eine Fläche von ca. 8 ha für Kleingärten ausgewiesen.

#### Flächennutzungsplan:

Die vorgesehene Planung einer Kindertagesstätte lässt sich nicht aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen entwickeln (Anlage 3 der Vorlage), da dieser hier eine Nutzung als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ darstellt. Weiterhin findet sich die überlagernde Symboldarstellung „Spielbereich im öffentlichen Grün“. Zur Umsetzung der Planung einer Kindertagesstätte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 252/I ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren erforderlich.

#### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt und das Planverfahren wird eingeleitet. Parallel zur Erarbeitung des Aufstellungsbeschlusses wird vom Fachbereich Stadtplanung eine interne Fachbereichsbeteiligung durchgeführt. Die hierbei auszuwertenden Stellungnahmen geben Informationen und Auskünfte zu erforderlichen Untersuchungen und Gutachten, um eine Bewertung der Fläche zur weiteren Entwicklung und Planung vornehmen zu können. Dieses betrifft u. a. die Ermittlung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz, Immissionsschutz), die Berücksichtigung der Belange zur Verkehrs- und Erschließungsplanung sowie zur Anzahl der Gruppen und Gruppengröße der Kindertagesstätte. Im Weiteren würde die Konkretisierung eines Konzeptes erfolgen, um in einem nächsten Planungsschritt die Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zu erarbeiten.

Das Bebauungsplanverfahren könnte nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss im Weiteren als Bebauungsplanverfahren mit einem städtebaulichen Durchführungsvertrag geführt werden. Grundsätzlich ist die Fa. Paeschke GmbH als derzeitige Eigentümerin eines der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke bereit, zur Fortführung des Planverfahrens ein Planungsbüro mit der Erstellung des Bebauungsplanes zu beauftragen und sämtliche Planungskosten zu übernehmen sowie die Errichtung der Kindertagesstätte in Abstimmung mit der Stadt konzeptionell zu planen und auszuführen.

#### Prüfung der Umweltbelange:

Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz, Immissionsschutz) erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan als besonderer Teil der Begründung einfließen.

#### Bodenordnung, Kosten und Umsetzung der Planung:

Zur Schaffung der erforderlichen Flächengröße einer Kindertagesstätte sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sollte das Vorhaben von der derzeitigen Eigentümerin eines der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke weiterverfolgt werden, trägt der Investor die Kosten des Verfahrens.

#### Arbeitsprogramm Bauleitplanung:

Ein Planverfahren zur Umsetzung einer Kindertagesstätte in Hitdorf ist im Arbeitsprogramm Bauleitplanung nicht enthalten. Aufgrund der Dringlichkeit zur Schaffung ausrei-

chender Kinderbetreuungsplätze wird das Bebauungsplanverfahren als soziale Infrastrukturmaßnahme im Arbeitsprogramm mit der Priorität I berücksichtigt.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Es wird empfohlen, die Vorlage noch in diesem Turnus beraten und beschließen zu lassen; daher wird sie noch zum Nachtragstermin eingebracht. Aufgrund des vorangegangenen internen Abstimmungsprozesses war eine frühere Einbringung leider nicht möglich.

**Anlage/n:**

252\_I\_Anlage\_1\_Geltungsbereich

252\_I\_Anlage\_2\_Lageplan

252\_I\_Anlage\_3\_FNP

252\_I\_Anlage\_4\_Erläuterung Aufstellung

252\_I\_Anlage\_5\_Konzeptentwurf