

## **Bebauungsplan Nr. 252/I "Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße"**

- **Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 252/I "Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße" befindet sich am nördlichen Ortsrand von Leverkusen-Hitdorf und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grenze zur Kleingartenanlage Hitdorf,
- im Osten durch die äußere Begrenzungslinie der Widdauener Straße,
- im Süden durch einen Gehölz- und Heckensaum,
- im Westen in Verlängerung der äußeren Begrenzungslinie der Weinhäuserstraße.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hitdorf und beinhaltet in der Flur 2 die Flurstücke 107 (teilweise), 108 (teilweise), 400 (teilweise), 499, 506, 638 (teilweise), 693, 698 (teilweise) und 854 (teilweise). Zur Schaffung der erforderlichen Flächengröße für eine Kindertagesstätte ist die Zusammenlegung des städtischen Grundstückes und des privaten Grundstückes erforderlich.

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

### **2. Anlass und Verfahren**

Die Bedarfsplanung für Kinderbetreuungsplätze für Hitdorf hat sich durch neu entstehende Wohngebiete dahingehend verändert, dass der Bau einer weiteren Kindertagesstätte 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.

Zur Umsetzung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte ist ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

### **3. Planungsziel**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 252/I "Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße" soll eine mehrgruppige Kindertagesstätte mit Erschließungs- und Außenbereichsfläche realisiert werden.

### **4. Planungsbindungen**

#### 4.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

#### 4.2 Regionalplan

Im genehmigten Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

#### 4.3 Landschaftsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen. Für diesen Bereich ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. An der westlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes ist im Landschaftsplan unter Ziffer 5.1-8 die Anpflanzung eines Feldgehölzstreifens (mehrrichtig) festgesetzt.

Im Landschaftsplan-Vorentwurf erfolgt die Darstellung des Entwicklungszieles 1.8 „Erhaltung und Entwicklung einer strukturreichen Agrarlandschaft“. Im Landschaftsplan-Vorentwurf ist für den Bereich keine Schutzgebietsausweisung vorgesehen.

#### 4.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt hier eine Nutzung als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dar. 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 im Parallelverfahren erforderlich.

#### 4.5 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 02.09.1998 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“. Festgesetzt sind hier öffentliche und private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen: Kleingärten, Ausgleichsflächen für Anpflanzungen sowie ein öffentlicher Fußweg. 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. Gegenüber dem aktuell dringenden Bedarf an einer Kindertagesstätte für Hitdorf wird die im Bebauungsplan Nr. 109/I verbleibende, planungsrechtlich festgesetzte Fläche für Kleingärten als weiterhin ausreichend betrachtet, dem Bedarf dieser Anlagen zu entsprechen. Aufgrund eines ausreichend groß bemessenen und mit grüngestalterischen Elementen versehenen Außenbereiches der vorgesehenen Kita bleibt der Charakter als Grünfläche auch bei Realisierung einer Kindertagesstätte weitgehend erhalten.

## **5. Bestand**

### 5.1 Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist unbebaut und stellt sich derzeit als Wiesenfläche mit vereinzelt Baum- und Strauchbestand dar.

Die Umgebung des Plangebietes weist im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden und Westen Wohnbebauung und im Norden eine Kleingartenanlage sowie einen Kinderspielfeld auf.

### 5.2 Verkehr/ÖPNV

Die Haupteinfahrt erfolgt über die Weinhäuserstraße, die im direkten Anschlussbereich an das Plangebiet allerdings weiter ausgebaut werden müsste. Zudem besteht eine unmittelbare Anbindung des Plangebietes an die Widdauer Straße.

Eine Haltestelle für die Buslinien 233, 244 und 253 des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 200 m Entfernung südlich zum Plangebiet an der Ringstraße.

## **6. Planung**

Es soll eine Kindertagesstätte zwischen 4 und 8 Gruppen mit besonderem ökologischen und nachhaltigen Schwerpunkt errichtet werden. Neben dem Kita-Gelände ist auch ein größerer Natur-Erfahrungsraum geplant, ggf. in Kooperation mit dem NaturGut Ophoven und/oder dem NABU, welchen alle Kinder (auch Schülerinnen und Schüler) aus Leverkusen nutzen können.

## **7. Umweltbelange**

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Ermittlung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz, Immissionsschutz) und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einfließen.

Die Flächen befinden sich zudem innerhalb des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen sowie innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109/I, der hier Grünflächen und Kompensationsmaßnahmen festsetzt.

## **8. 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.

Leverkusen, den 01.04.2021

gez. Stefan Karl