



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1411

Der Oberbürgermeister

V/61-613-extern-he
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.04.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.05.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.05.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	30.05.2022	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 252/I "Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße"
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Dem städtebaulichen Vorentwurf mit den zwei Varianten zum Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage) zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Dazu soll das städtebauliche Planungskonzept zum Bebauungsplan, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, für 30 Tage öffentlich ausgehängt werden. Zudem ist die Beteiligung in Form einer Bürgerversammlung unter der Leitung der Bezirksbürgermeisterin für den Stadtbezirk I durchzuführen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung 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 Plangebiets:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Leverkusen-Hitdorf und wird westlich von der Weinhäuserstraße und östlich von der Widdauener Straße begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich von der Straße Eulenkamp aus erschlossene Wohnbebauung und nördlich bildet die Kleingartenanlage des KGV Hitdorf die Grenze zum Plangebiet. Die Fläche des Geltungsbereichs 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 Planbereichs beträgt ca. 11.000 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Planungsanlass:

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 (FB 51) mit Einbindung der Statistikstelle (Dezernat III - Bürger, Soziales und Umwelt) 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.

Das Planverfahren bietet des Weiteren die Möglichkeit einer nachhaltigen Flächenentwicklung, die Kindern einen Ort zum freien Spiel sowie zur autonomen Entwicklung im Kontakt mit der Natur sichert. Um diese Zielsetzung zu ermöglichen, wird ein Naturerfahrungsraum im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen.

Ziel der Planung:

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 252/I "Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße" soll eine sechszügige Kindertagesstätte mit Erschließungs- und Außenbereichsfläche realisiert werden. Die Erschließung erfolgt über die Weinhäuserstraße.

Für den zentralen Teilbereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Nutzung als Parkanlage und Naturerfahrungsraum vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht die freiräumliche und ökologische Aufwertung dieser im Bestand bereits vorhandenen Grünfläche vor.

Zur Betreuung, Pflege und Unterhaltung eines Naturerfahrungsraums sind Betreibende erforderlich. Hierzu werden von der Stadt Abstimmungsgespräche geführt, da bisher durch die Firma Paeschke sowie von städtischer Seite aus keine Betreiberin/kein Betreiber gefunden werden konnte. Solange hierzu keine verantwortliche Institution feststeht, ist der Naturerfahrungsraum nicht umsetzbar. Als Zwischennutzung ist eine umzäunte Grünanlage mit Blühwiese und Obstbäumen zur öffentlichen Nutzung vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung und Aufwertung der ca. 4.000 m² großen Grünfläche als Naturerfahrungsraum soll im weiteren Verfahren entwickelt und mit dem Fachbereich Stadtgrün (FB 67) abgestimmt werden, sobald eine Betreiberin/ein Betreiber feststeht. Grundsätzlich ist die Einzäunung der Fläche vorgesehen, jedoch mit öffentlichem Zugang. Der Bebauungsplan sichert den vorgesehenen Nutzungszweck durch eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“.

Für den östlichen Teilbereich des Vorhabengebiets berücksichtigt das städtebauliche Konzept die Erweiterung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kinderspielplatzes.

Varianten des städtebaulichen Konzeptes:

Für die bauliche Anlage einer sechsgruppigen Kindertagesstätte sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit teilweise begrüntem Flachdach vor. Die beiden Varianten des städtebaulichen Konzepts unterscheiden sich lediglich durch die Anordnung der Stellplätze sowie des Kita-Nutzgartens. Die Variante 01 (Anlage 2.1 der Vorlage) stellt die Zufahrt zum Kita-Gelände und die der Kindertagesstätte zugeordneten Stellplätze für den südwestlichen Teilbereich des Plangebiets dar. Der Nutzgarten wird für den nordwestlichen Teilbereich dargestellt. Das gespiegelte, alternative städtebauliche Konzept 02 (Anlage 2.2 der Vorlage) stellt die Zufahrt und die Stellplätze für den nordwestlichen Teilbereich und den Nutzgarten entsprechend für den südwestlichen Teilbereich dar.

Eine detaillierte Darstellung des vorgesehenen Naturerfahrungsraums ist den städtebaulichen Konzepten nicht zu entnehmen, da hierzu die mit einer Betreiberin/einem Betreiber abgestimmte Planung vorliegen müsste. Die Flächen werden in den Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage als „Öffentliche Grünfläche/Naturerfahrungsraum“ angegeben.

Bestehendes Planungsrecht:

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 02.09.1998 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“, der hier überwiegend eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ vorsieht. Zur Umsetzung des Planungsrechts für eine Kindertagesstätte ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ beschlossen (Vorlage Nr. 2021/0551). Die im Anschluss erfolgte Konkretisierung der Pla-

nung und die hierzu erarbeiteten und derzeit vorliegenden Fachgutachten werden mit diesem Planungsschritt zunächst der Öffentlichkeit sowie den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vorgestellt.

Prüfung der Umweltbelange:

Die Prüfung der Umweltbelange ist im Entwurf des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans dargelegt (Anlage 3 der Vorlage). Weitere umweltbezogene Angaben sind als Ergebnis eines Gesprächstermins (Startergespräch) der Fachbereiche Mobilität und Klimaschutz (FB 31), Umwelt (FB 32) und Stadtplanung (FB 61) im Projektsteckbrief zur Beschlussvorlage (Anlage 7 der Vorlage) zusammengefasst.

Flächennutzungsplan:

Die vorgesehene Planung einer Kindertagesstätte lässt sich nicht aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen entwickeln, 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 Bebauungsplans Nr. 252/I wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (Vorlage Nr. 2022/1422) durchgeführt.

Bodenordnung, Kosten und Umsetzung der Planung:

Zur Schaffung der erforderlichen Flächengröße einer Kindertagesstätte sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Fa. Paeschke GmbH als derzeitige Eigentümerin eines der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke hat zur Erarbeitung eines Bebauungsplans ein Planungsbüro beauftragt und ist bereit, sämtliche Planungskosten zu übernehmen und die Errichtung der Kindertagesstätte in Abstimmung mit der Stadt konzeptionell zu planen und auszuführen.

Hinweis

Die Entwurfskonzepte in DIN A3 (Anlagen 2.1 und 2.2) sowie die Fachdokumente (Anlagen 4 bis 6) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

252_I_Anlage_1_Geltungsbereich
252_I_Anlage_2_1_Entwurfskonzept_Var_1_DIN_A4
252_I_Anlage_2_1_Entwurfskonzept_Var_1_DIN_A3
252_I_Anlage_2_2_Entwurfskonzept_Var_2_DIN_A4
252_I_Anlage_2_2_Entwurfskonzept_Var_2_DIN_A3
252_I_Anlage_3_Entwurfsbegründung_Umweltbericht
252_I_Anlage_4_Verkehrsgutachten_VIA
252_I_Anlage_5_Artenschutzprüfung
252_I_Anlage_6_Baugrundgutachten
252_I_Anlage_7_Projektsteckbrief