



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2826

Der Oberbürgermeister

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

29.08.2024
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.09.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.09.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	23.09.2024	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 252/I "Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße"
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereichs wird zugestimmt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen (Anlage 2 der Vorlage).
2. Dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 2 der Vorlage), einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4 der Vorlage), wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, einschließlich Umweltbericht, ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

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 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:

Planungsanlass:

Die Stadt Leverkusen verzeichnet seit einigen Jahren einen zunehmenden Bedarf an Betreuungsplätzen, der jedoch durch die bestehenden Kitas nicht gedeckt werden kann. Aus der statistischen Berechnung der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus ermittelten Anteil an zu erwartenden Kindern unter sechs Jahren ergibt sich für den Stadtteil Leverkusen-Hitdorf sowie in gesamtstädtischer Betrachtung ein Betreuungsplatzdefizit. Um dem gesetzlichen Anspruch auf eine Betreuung sowie dem bestehenden und dem zukünftigen Bedarf zu entsprechen, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252/I die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer 6-zügigen Kita in Leverkusen-Hitdorf geschaffen werden.

Insgesamt stehen derzeit sowohl in Leverkusen-Hitdorf als auch in anderen Stadtteilen keine geeigneten städtischen Flächen zur Realisierung einer Kita zur Verfügung. Durch die Bereitschaft eines privaten Grundstückseigentümers zur Errichtung einer Kita an der Weinhäuserstraße in Leverkusen-Hitdorf besteht für die Stadt Leverkusen die Möglichkeit, durch die Realisierung einer Kita weitere Betreuungsplätze für Kleinkinder in Leverkusen zu schaffen.

Darüber hinaus bietet das Plangebiet eine ausreichende Fläche zur Stärkung des Angebots an naturnah gestalteten Frei- und Spielflächen im Stadtteil. Daher ist analog zur Umsetzung der Kita die Entwicklung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Auf diese Weise soll insbesondere den Kindern sowohl innerhalb als auch außerhalb des Betriebs der Kita ein (wohnortnaher) Ort zum freien Spiel sowie zur Naturerfahrung geboten werden. Im Verbund der öffentlichen und privaten Grundstücke im Norden von Leverkusen-Hitdorf kann eine ausreichend große Fläche zur Umsetzung des Planvorhabens entwickelt werden.

Ziele und Zwecke der Planung:

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ soll eine 6-gruppige Kita, inklusive der dafür erforderlichen Erschließungs- und Außenbereichsfläche sowie ein Naturerfahrungsraum, realisiert werden. Die im Bestand unbebaute Freifläche befindet sich im Übergangsbereich von Wohnsiedlungsflächen zu einer Kleingartenanlage und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Baulandentwicklung soll das Angebot an Betreuungsplätzen dem Bedarf entsprechend ergänzt werden.

Für den östlich an die Kita angrenzenden Teilbereich sieht das städtebauliche Konzept die freiräumliche und ökologische Aufwertung der im Bestand bereits vorzufindenden Grünfläche vor. Diese soll künftig den Charakter einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturerfahrungsraum annehmen und in ihrer stadtoökologischen Funktion gestärkt werden. Für den östlichen Teilbereich, angrenzend zur Widdauener Straße, berücksichtigt das städtebauliche Konzept die perspektivische Erweiterung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kinderspielplatzes.

Verfahrensstand:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) hat am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252/I „Hitdorf – Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ beschlossen (Vorlage Nr. 2021/0551). Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

der Öffentlichkeit wurde am 16.05.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) gefasst (Vorlage Nr. 2022/1411).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.08.2022 bis 15.09.2022. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen auf den Internetseiten der Stadt Leverkusen sowie als Aushang (Verwaltungsgebäude Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, Leverkusen-Wiesdorf) eingesehen werden. Am 18.08.2022 erfolgte zudem eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit in der Stadthalle Hitdorf mit ca. 200 Besuchenden.

Seitens der Öffentlichkeit erfolgten im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung 28 schriftliche Äußerungen. Diese bezogen sich insbesondere auf folgende Themen:

- Zweifel am Bedarf einer 6-zügigen Kita,
- Vorbehalte gegenüber einem Angebot an Kita-plätzen für Kinder außerhalb von Leverkusen-Hitdorf,
- erforderliche Prüfung von Alternativstandorten,
- erwartete Verkehrsbeeinträchtigungen und Gefahren durch zusätzlichen Verkehr,
- unzureichend verwendete Daten und fehlerhafte Annahmen im Verkehrsgutachten,
- Hochwassergefährdung und Entwässerung,
- Umwelt und Klima, Flächenversiegelung, Artenschutz.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Diese äußerten sich insbesondere zu folgenden Themen:

- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes, Erstellung eines Entwässerungskonzepts,
- Berücksichtigung der schutzwürdigen Böden,
- Überarbeitung der Artenschutzprüfung,
- Untersuchung auf Altlasten,
- Hinweise auf bodendenkmalpflegerische Belange.

Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Aussagen wurden hierbei nicht geäußert.

Zu den im Rahmen der öffentlichen Beteiligung eingereichten Äußerungen erfolgt die Abwägung im Rahmen dieses Verfahrens (Anlage 6 der Vorlage).

Änderung des Geltungsbereichs:

Gegenüber der Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung erfolgt zur Auslegung des Bebauungsplans eine Änderung des Geltungsbereichs im Bereich der Verkehrsstraßen. Die Widdauener Straße wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese Verkehrsfläche bereits durch den hier gültigen Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ festgesetzt wird. Für die Weinhäuserstraße liegt nunmehr nur der für den Ausbau vorgesehene Teilabschnitt innerhalb des Geltungsbereichs, sodass sich dieser Bereich gegenüber der Aufstellung um ca. 10 Meter verkürzt. Auswirkungen auf die Planung sind hiermit nicht verbunden.

Abwägung

Die während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingebrachten Äußerungen wurden gesichtet, betrachtet und, wenn erforderlich, berücksichtigt. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in einem separaten Dokument (Anlage 6) zur Kenntnis dargestellt.

Weiteres Vorgehen:

Mit der aktuellen Beschlussvorlage (Vorlage Nr. 2024/2826) soll die öffentliche Auslegung des erarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach erfolgter öffentlicher Auslegung soll dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorgelegt werden.

Flächennutzungsplan:

Zur Umsetzung der Planung einer Kita im Bereich des Bebauungsplans Nr. 252/I erfolgt die 28. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Bodenordnung:

Zur Realisierung der Planung wurden die zur Verfügung stehenden Flächen im Zuge eines Tauschvertrags neu geordnet. Die für die Kita vorgesehenen Flurstücke befinden sich im Besitz der Vorhabenträgerin/des Vorhabenträgers wie auch die Flurstücke, für die ein Naturerfahrungsraum und die Spielplatzfläche vorgesehen sind. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans werden diese Flächen (Naturerfahrungsraum, Fläche für Spielplatz) von der Vorhabenträgerin/vom Vorhabenträger an die Stadt Leverkusen übertragen.

Kosten und Umsetzung der Planung:

Für die Aufstellung des Bebauungsplans und Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung, inkl. Gutachten, werden von der Investorin/vom Investor getragen. Es wird mit der Investorin bzw. dem Investor vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der insbesondere die Kostenübernahme sowie die Umsetzung des städtebaulichen Baukonzepts einschließlich der Begrünungsmaßnahmen regelt sowie die Verpflichtung zur Umsetzung der Freianlagenplanung des Naturerfahrungsraums.

Hinweise:

Der Bebauungsplanentwurf in Originalgröße A0 (Anlage 2 der Vorlage), die Darstellung der städtebaulichen Entwürfe in DIN A3 (Anlage 5 der Vorlage) sowie alle zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten (Anlagen 7 bis 12 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem Session bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem Session sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

252_I_Anlage 1_Geltungsbereich
252_I_Anlage 2_Bebauungsplanentwurf_(A0)

252_I_Anlage 2_Bebauungsplanentwurf_(A4)
252_I_Anlage 3_Textliche_Festsetzungen
252_I_Anlage 4_Entwurfsbegründung+Umweltbericht
252_I_Anlage 5_1_Städtebaulicher_Entwurf (A3)
252_I_Anlage 5_1_Städtebaulicher_Entwurf (A4)
252_I_Anlage 5_2_Entwurf_Naturerfahrungsraum (A3)
252_I_Anlage 6_Information_über_die Abwägung_früh_Beteiligung
252_I_Anlage 7_LBP
252_I_Anlage 8_Artenschutzprüfung
252_I_Anlage 9_Verkehrsgutachten
252_I_Anlage_10_Schallgutachten_Peutz
252_I_Anlage_11_Baugrundgutachten
252_I_Anlage_12_Entwässerungskonzept