



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3270

Der Oberbürgermeister

V/61-613-252/I

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.05.2025

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.06.2025	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.06.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	23.06.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

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

- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 1 252/I_Protokoll zur Öffentlichkeitsveranstaltung

I/A 2: 252/I_3(1)_Äußerung_01

I/A 3: 252/I_3(1)_Äußerung_02

I/A 4: 252/I_3(1)_Äußerung_03

I/A 5: 252/I_3(1)_Äußerung_04

I/A 6: 252/I_3(1)_Äußerung_05

I/A 7: 252/I_3(1)_Äußerung_06

I/A 8: 252/I_3(1)_Äußerung_07

I/A 9: 252/I_3(1)_Äußerung_08

I/A 10:252/I_3(1)_Äußerung_09

I/A 11:252/I_3(1)_Äußerung_10

I/A 12:252/I_3(1)_Äußerung_11

I/A 13:252/I_3(1)_Äußerung_12

I/A 14:252/I_3(1)_Äußerung_13

I/A 15:252/I_3(1)_Äußerung_14

I/A 16:252/I_3(1)_Äußerung_15

I/A 17:252/I_3(1)_Äußerung_16

I/A 18:252/I_3(1)_Äußerung_17

I/A 19:252/I_3(1)_Äußerung_18

I/A 20:252/I_3(1)_Äußerung_19

I/A 21:252/I_3(1)_Äußerung_20

I/A 22:252/I_3(1)_Äußerung_21

I/A 23:252/I_3(1)_Äußerung_22

I/A 24:252/I_3(1)_Äußerung_23

I/A 25:252/I_3(1)_Äußerung_24

I/A 26:252/I_3(1)_Äußerung_25

I/A 27:252/I_3(1)_Äußerung_26

I/A 28:252/I_3(1)_Äußerung_27

I/B und I/C) Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen:

I/B 1 Amprion GmbH
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund

- I/B 2 Bezirksregierung Köln
Dezernat 53
50606 Köln
- I/B 3 Ericsson Services GmbH
Gerberstraße 33
71522 Backnang
- I/B 4 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
- I/B 5 Evonik Operations GmbH
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl
- I/B 6 GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
- I/B 7 Geologischer Dienst NRW
Landesbetrieb
De-Greif-Straße 195
47803 Krefeld
- I/B 8 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodenpflege
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
- I/B 9 Polizei NRW
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln
- I/B 10 Rheinisch-Bergischer Kreis
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
- I/B 11 Regionalforstamt Bergisches Land
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach
- I/B 12 Richtfunk Trassenauskunft
Ziegelleite 2-4
95448 Bayreuth
- II/B 13 Deutsche Telekom Technik GmbH
Innere Kanalstraße 98
50672 Köln

I/B 14 Vodafone GmbH
D2-Park 5
40878 Ratingen

I/B 15 Westnetz GmbH
Florianstraße 15 - 21
44139 Dortmund

I/B 16 NABU
Atzlenbacherstraße 77
51381 Leverkusen

I/C 1 Fachbereich 02 – Konzernsteuerung/Liegenschaften

I/C 2 Fachbereich 32 – Umwelt

I/C 3 Fachbereich 36 – Ordnung und Straßenverkehr

I/C 4 Fachbereich 37 – Feuerwehr

I/C 5 Fachbereich 50 – Soziales

I/C 6 Fachbereich 66 – Tiefbau

I/C 7 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen, AöR (TBL)

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1: 252/I_3(2)_Stellungnahme_01

II/A 2: 252/I_3(2)_Stellungnahme_02

II/A 3: 252/I_3(2)_Stellungnahme_03

II/A 4: 252/I_3(2)_Stellungnahme_04

II/A 5: 252/I_3(2)_Stellungnahme_05

II/A 6: 252/I_3(2)_Stellungnahme_06

II/A 7: 252/I_3(2)_Stellungnahme_07

II/A 8: 252/I_3(2)_Stellungnahme_08

II/A 9: 252/I_3(2)_Stellungnahme_09

II/A 10: 252/I_3(2)_Stellungnahme_10

II/A 11: 252/I_3(2)_Stellungnahme_11

II/A 12: 252/I_3(2)_Stellungnahme_12

II/B und II/C) Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen:

II/B 1 Bezirksregierung Köln
Dezernat 25
50606 Köln

II/B 2 Bezirksregierung Köln
Dezernat 53
50606 Köln

II/B 3 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

II/B 4 NABU
Atzenbacherstraße 77
51381 Leverkusen

II/B 5 Pledoc GmbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen

II/B 6 Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln

II/B 7 Technische Betriebe Leverkusen
Friedrich-Ebert-Straße 17
51373 Leverkusen

II/B 8 Vodafone West GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
40549 Düsseldorf

II/C 1 Fachbereich 31 – Mobilität und Klimaschutz

II/C 2 Fachbereich 32 – Umwelt

II/C 3 Fachbereich 67 – Stadtgrün

3. Der Bezirk I stimmt dem mit Beschlussentwurf 2 (Anlage 2.2 der Vorlage) verbundenen Maßnahmenplan zum Straßenausbau zur Weinhäuserstraße (Anlage 7 der Vorlage) im Vorfeld einer noch zu beschließenden Ausbauplanung zu.
4. Den nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgten Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung (Anlage 4 der Vorlage), der textlichen Festsetzungen (Anlage 5 der Vorlage) und der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 6 der Vorlage) wird zugestimmt.
5. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungen zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung wird verwiesen.
6. Der Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“, bestehend aus Planzeichnung (Anlage 4 der Vorlage) und textlichen Festsetzungen (Anlage 5 der Vorlage), wird mit den unter Beschlusspunkt 3 genannten Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
 - § 89 Landesbauordnung (BauO NRW), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024 sowie
 - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024.

als Satzung beschlossen.

7. Die als Anlage 6 der Vorlage beigefügte Satzungs begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

	In Vertretung	In Vertretung
Richrath	Lünenbach	Deppe

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:

Planungsanlass:

Die Stadt Leverkusen verzeichnet seit einigen Jahren einen zunehmenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder, der jedoch durch die bestehenden Kindertagesstätten nicht gedeckt werden kann. Aus der statistischen Berechnung der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus ermittelten Anteil an zu erwartenden Kindern ergibt sich für den Stadtteil Leverkusen-Hitdorf sowie in gesamtstädtischer Betrachtung ein Betreuungsplatzdefizit. Um dem gesetzlichen Anspruch auf eine Betreuung 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 Kindertagesstätte in Leverkusen-Hitdorf geschaffen werden.

Insgesamt stehen derzeit sowohl in Leverkusen-Hitdorf als auch in anderen Stadtteilen keine geeigneten städtischen Flächen zur Realisierung einer Kindertagesstätte zur Verfügung. Durch die Bereitschaft eines privaten Grundstückseigentümers zur Errichtung einer Kindertagesstätte an der Weinhäuserstraße in Leverkusen-Hitdorf besteht für die Stadt Leverkusen die Möglichkeit, durch die Realisierung einer Kindertagesstätte 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 Kindertagesstätte die Entwicklung einer großzügigen, öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Auf diese Weise soll insbesondere den Kindern sowohl innerhalb als auch außerhalb der Kindertagesstätte ein (wohnnaher) 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 Kindertagesstätte, 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 Kindertagesstätte 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 Widauener Straße, berücksichtigt das städtebauliche Konzept die perspektivische Erweiterung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kinderspielplatzes.

Verfahren:

In seiner Sitzung am 07.06.2021 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ beschlossen (Vorlage Nr. 2021/0551). Der Beschluss wurde

am 08.08.2022 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht.

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). Der Beschluss wurde am 08.08.2022 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht.

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 Kindertageseinrichtung,
- Vorbehalte gegenüber einem Angebot an Kindertagesstättenplätzen 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. Die während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingebrachten Äußerungen wurden gesichtet, bewertet und, wenn möglich und erforderlich, berücksichtigt. Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichten Äußerungen erfolgt die Abwägung im Rahmen dieses Verfahrens (Anlage 2.1 der Vorlage).

Öffentliche Auslegung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 16.09.2024 für den Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ die Änderung des Geltungsbereichs und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2024/2826). Diese Beschlüs-

se zum Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ wurden erstmalig im Amtsblatt Nr. 36 vom 18.10.2024 bekannt gemacht. Über die Durchführung der öffentlichen Beteiligung wurden die politischen Gremien der Stadt Leverkusen in z.d.A.: Rat Nr. 10/2024 informiert. Durch einen technischen Fehler konnte der in der Bekanntmachung eingefügte Internetlink nicht von der Öffentlichkeit aufgerufen werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit erfolgte eine erneute Bekanntmachung der o. g. Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ im Amtsblatt Nr. 39 vom 13.11.2024 mit der Angabe des neuen Internetlinks und der neuen Auslegungszeit. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.11.2024 bis 20.12.2024. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen im Internet und als Aushang (Verwaltungsgebäude Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, Leverkusen-Wiesdorf) eingesehen werden. Über die erneute Durchführung der öffentlichen Beteiligung wurden die politischen Gremien der Stadt Leverkusen in z.d.A.: Rat Nr. 11/2024 informiert.

Insgesamt sind im Zeitraum der öffentlichen Beteiligung 12 Stellungnahmen beim Fachbereich Stadtplanung (FB 61) eingegangen. Die im Zeitraum der ersten Veröffentlichung eingetroffenen Stellungnahmen wurden hierbei vollständig berücksichtigt. Insbesondere bezogen sich die Stellungnahmen auf die folgenden Themen:

- Bedarf an Kitaplätzen,
- Standortwahl,
- Verkehrsbeeinträchtigungen,
- umweltbezogene Themen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.11.2024 bis 20.12.2024. Aufgrund eines technischen Fehlers erfolgte zudem eine separate und zeitlich verschobene (Teil-)Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 10.01.2025 bis zum 13.02.2025. Die im Rahmen der Beteiligung eingetroffenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich insbesondere auf folgende Themen:

- Regelung des Hol- und Bringverkehrs auf dem Parkplatz (Bez.-Reg. Köln, Dez. 25, Verkehr, Energieleitungen),
- Anmerkungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Schallgutachten (Bez.-Reg. Köln, Dez. 53, Immissionsschutz),
- umweltbezogene Themen, u. a. Versiegelung, Klimaanpassungs- und Mobilitätskonzept, Kaltluftschneisen, Ausgleichsfläche und Lichtverschmutzung (BUND, NABU, LNU),
- Hinweise zur Ausführungsplanung (Polizeipräsidium Köln),
- Hinweise zu Leitungen und Auskünfte (Energieversorgung Leverkusen GmbH und Co. KG, PLEDOC GmbH, Vodafone West GmbH),
- Anregungen zur Pflanzliste, Dachbegrünung, Photovoltaik (PV)-Anlagen, Umsetzung der Erschließungsplanung (Stadt Leverkusen, Fachbereich Mobilität und Klimaschutz, FB 31),
- Anregungen zum Artenschutz (Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, FB 32).

Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und im Rahmen des Verfahrens soweit möglich und erforderlich berücksichtigt. Zu den im Rahmen der öffentlichen Beteiligung eingereichten Äußerungen erfolgt die Abwägung im Rahmen dieses Verfahrens (Anlage 2.2 der Vorlage).

Änderung der Planung nach den Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:
Im Rahmen der Abwägung sowie nach eigener Prüfung der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgten Änderungen der Planung und Anpassungen der textlichen Festsetzungen (Anlage 3 der Vorlage) und klarstellende Erläuterungen innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt. Gegenüber dem Stand der öffentlichen Auslegung wurde insbesondere die folgende Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen:

- Art der baulichen Nutzung: Streichung der Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle und sonstige Zwecke.

Anlagen für kulturelle und sonstige Zwecke sind vor dem Hintergrund des Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen und der Sicherstellung der Errichtung einer Kindertagesstätte nicht weiter Bestandteil des Bebauungsplans. Ferner wird im städtebaulichen Konzept ausschließlich die Nutzung als Kindertagesstätte dargestellt. Diese wurde auch im Rahmen der Fachplanungen berücksichtigt und untersucht sowie im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angemerkt.

Im Übrigen wurde festgestellt, dass sich die Außentreppe, die einen baulichen Rettungsweg bildet, nicht innerhalb der Baufenster befindet bzw. durch eine Ausnahmeregel zugelassen wird. Zur Ermöglichung der erforderlichen Außentreppe wurde zusätzlich festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch Außentreppen um bis zu 2,5 m überschritten werden dürfen. Weitere Anpassungen der Festsetzungen (Festsetzungsziffern 7 und 8) haben einen klarstellenden bzw. hinweisenden Charakter.

Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB:

Durch die aufgeführten Änderungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher konnte auf eine erneute öffentliche Beteiligung des Bebauungsplans verzichtet werden und es erfolgte ausschließlich die erneute Beteiligung der Betroffenen (Fa. Paeschke GmbH) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Mit Schreiben vom 25.03.2025 wurde die betroffene Eigentümerin im Zeitraum vom 26.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025 zu den geänderten Teilen erneut beteiligt. In der im Rahmen dieser Beteiligung eingetragenen Stellungnahme wurden keine Bedenken zur geänderten Planung geäußert.

Satzungsbeschluss:

Mit dieser Beschlussvorlage sollen die Abwägung der Äußerungen und Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan herbeigeführt werden.

Prüfung der Umweltbelange:

Die Prüfung und Darstellung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Umweltberichts als Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 6 der Vorlage). Gemäß des im Planverfahren erstellten landschaftspflegerischen Begleitplans wird der mit der Umset-

zung des Vorhabens einhergehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebiets vollständig kompensiert.

Flächennutzungsplan (FNP):

Zur Umsetzung der Planung einer Kindertagesstätte im Bereich des Bebauungsplans Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ wurde die 28. Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt (Vorlage Nr. 2025/3300). Der FNP stellt für die Fläche der Kindertagesstätte eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindereinrichtung dar. Nach der Genehmigung der FNP-Änderung durch die Bezirksregierung Köln kann nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan dieser zur Rechtskraft gebracht werden.

Landschaftsplan:

Die Flächen des Plangebiets befinden sich innerhalb des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 1987. Für den Bereich des Plangebiets ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. An der westlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplans ist im Landschaftsplan unter Ziffer 5.1-8 die Anpflanzung eines Feldgehölzstreifens (mehrrichtig) festgesetzt. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) außer Kraft. Im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsplans wird die Planung des Bebauungsplans Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ berücksichtigt.

Bodenordnung:

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

Weinhäuserstraße/verkehrstechnische Maßnahmen:

Zum verkehrssicheren Ausbau der Weinhäuserstraße sind verkehrstechnische Maßnahmen vorgesehen, die als Abwägungsergebnis (Anlage 2.2 der Vorlage) Bestandteil dieser Beschlussvorlage sind. Zur weiteren Konkretisierung der Verkehrsplanung (Anlage 7 der Vorlage) sowie zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird nach der Vorlage einer vom Planungsbüro erstellten Ausbauplanung sowie einer Kostenberechnung durch den Fachbereich Tiefbau (FB 66) eine Beschlussvorlage vorbereitet und dem Bezirk I zum Beschluss vorgelegt. Zur Umsetzung und Kostenübernahme dieser Maßnahmen, mit Ausnahme einer Bordsteinabsenkung, hat sich die Investorin im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Kosten und Umsetzung der Planung:

Für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung, inkl. Gutachten, werden von der Investorin getragen. Es wird mit der Investorin vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der insbesondere die Kos-

tenübernahme sowie die Umsetzung des städtebaulichen Bebauungskonzepts, einschließlich der Begrünungsmaßnahmen, regelt sowie die Verpflichtung zur Umsetzung der Freianlagenplanung des Naturerfahrungsraums. Zudem wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Investorin und der Stadt Leverkusen vereinbart.

Hinweise:

Die Dokumente zur Abwägung der Äußerungen der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 2.1 der Vorlage) sowie der Auslegung (Anlage 2.2 der Vorlage), der Bebauungsplan mit Änderungen der Planung (Anlage 3 der Vorlage) sowie der Bebauungsplan in Originalgröße A0 (Anlage 4 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

Anlage 1_BPlan_252_I_Geltungsbereich_Satzung
Anlage 2_1_BPlan_252_I_Abwägung_früh_Beteiligung_Satzung
Anlage 2_2_BPlan_252_I_Abwägung_Auslegung_Satzung
Anlage 3_1_BPlan_252_I_Änderungen_BPlan_(A0)
Anlage 3_2_BPlan_252_I_Änderungen_BPlan_(A4)
Anlage 4_BPlan_252_I_Bebauung_Satzung_(A0)
Anlage 4_BPlan_252_I_Bebauung_Satzung_(A4)
Anlage 5_BPlan_252_I_Textl_Festsetzungen_Satzung_Änd_nach_Offenlage
Anlage 6_BPlan_252_I_Begründung_Umweltbericht_Satzung
Anlage_7_Ausbau_Weinhäuser Straße_Anbindung Kita