

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 23.05.2011	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.3	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der Maxi Gewerbepark GmbH auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Kindertagesstätte		Datum: 25.05.2011
Vorlage-Nr: VO/1790/11			Bürgermeister: Gez. Pillich
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	21.06.2011	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr	
Ö	19.07.2011	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Die Maxi Gewerbepark GmbH aus Hückelhoven (Geschäftsführer Alexander Dahlke, Burkhard Theyssen) ist Vermieter und Investor des Gewerbekomplexes der ehemaligen Feinspinnerei (Industriestraße 43) in Wegberg. Innerhalb dieses Komplexes wurden im Jahre 2001 als Ersatz für den Kindergarten Beeckerwald Gruppenräume eingerichtet. Diese provisorische Lösung entspricht jedoch nicht den aktuellen Gesetzesanforderungen und den Entwicklungsabsichten der Investoren für den Gewerbekomplex. Die Maxi Gewerbepark GmbH beabsichtigt daher, auf dem eigenen Betriebsgelände im Eckbereich der Industriestraße (siehe Anlage 1) eine neue Kindertagesstätte zu errichten. Mit Datum vom 13.10.2010 wurde ein Antrag auf Änderung des diesbezüglichen Bebauungsplans (siehe Anlage 2) gestellt. Die Gruppenräume in der ehemaligen Feinspinnerei sowie die Kindertagesstätte „Am Feldrain“ werden durch den „Trägerverein des privaten Kindergartens Wegberg e.V.“ betreut. Zunächst wurde mit dem örtlichen Träger der Jugendhilfe die Bedarfsnotwendigkeit erörtert. Mit Schreiben vom 24.03.2011 bestätigt das Jugendamt des Kreises Heinsberg den Bedarf für eine zweigruppige Kindertageseinrichtung in der Innenstadt für die nächsten 20 Jahre als Ersatz für die bestehende provisorische Kindertageseinrichtung in der Industriestraße 43 (siehe Anlage 3). Ferner wurde mit Datum vom 17.05.2011 ein erster Gestaltungsentwurf durch den Investor vorgelegt (siehe Anlage 4).

Planungsrechtliche Beurteilung:

- Der in Rede stehende Bereich stellt sich in der Örtlichkeit als Waldfläche dar und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan I-14 als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt. Die angrenzenden Bereiche sind im Bebauungsplan als Gewerbegebiete festgesetzt und werden entsprechend baulich genutzt (KFZ-Werkstätten, Schlosserei, Schweißerei usw.).
- Der Landschaftsplan setzt hier Landschaftsschutzgebiet fest.
- Als Entwicklungsoption stellt der Flächennutzungsplan (FNP) den Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Betriebe verursachen üblicherweise entsprechende Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Gerüche). Kindertagesstätten hingegen sind Anlagen für soziale Zwecke im Sinne der Baunutzungsverordnung. Innerhalb von Gewerbegebieten sind sie zwar ausnahmsweise zulassungsfähig; der Gebietscharakter ist im Allgemeinen für derartige Anlagen aber wenig geeignet. So sind in Gewerbegebieten Kindertagesstätten in erster Linie in Form von Betriebskindergärten vorstellbar. Zu beachten ist ein möglicher Konflikt zwischen den Immissionen der Gewerbebetriebe einerseits und der sensiblen Nutzung einer Kindertagesstätte - mit den erforderlichen Ruhezeiten insbesondere für Kleinkinder - andererseits. Ferner könnte eine Kindertagesstätte angrenzende Gewerbebetriebe in ihren zukünftigen betrieblichen Entwicklungen einschränken. Darüber hinaus ist zu beachten, dass Kindertagesstätten in ihrer Funktion als Wohnfolgeeinrichtung aus stadtentwicklungspolitischer Sicht zur Vermeidung unnötiger Verkehre („Stadt der kurzen Wege“) den Wohngebieten zugeordnet werden sollten.

Bewertung:

Planungsrechtlich ist somit die Errichtung einer Kindertagesstätte an dieser Stelle derzeit nicht möglich. Folgerichtig wurde durch die Maxi Gewerbepark GmbH ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Ein Bebauungsplan ist aus dem FNP zu entwickeln. Dieser weist jedoch den Bereich derzeit – wie erwähnt - als gewerbliche Baufläche aus. Somit wäre in diesem Fall in einem separaten Verfahren der FNP zu ändern und durch die Bezirksregierung Köln zu genehmigen. Auch in diesem Verfahren wären die vorgenannten Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und geplanter Kindertagesstättennutzung zu ermitteln und zu bewerten.

Die Verwaltung sieht durchaus die Notwendigkeit, eine zusätzliche Kindertagesstätte im Innenring zu etablieren und so Wegberg als Wohnstandort zu stärken. Die Positionierung dieser Einrichtung sollte jedoch verträglich innerhalb der vorhandenen bzw. geplanten Wohngebiete aus den oben genannten Gründen erfolgen. Daher schlägt die Verwaltung Alternativstandorte im Bereich des Wohnentwicklungsbereiches „Mittelachse“ vor (siehe Anlage 5). Diese Standorte haben den Vorteil, dass sie im Nahbereich der vorhandenen Kindertagesstätte „Am Feldrain“ liegen und eine Änderung des FNP entbehrlich würde.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Rat, den Antrag der Maxi Gewerbepark GmbH vom 13.10.2010 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich der Industriestraße abzulehnen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Trägerverein des privaten Kindergartens Wegberg e.V. die vorgeschlagenen Alternativstandorte zu erörtern und über die Gesprächsergebnisse zu berichten.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr beauftragt die Verwaltung, vor Einleitung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich der Industriestraße, das landesplanerische Einvernehmen gemäß § 34 Landesplanungsgesetz bei der Regionalplanungsbehörde Köln einzuholen.

Anlage/n:

1. Lage der Antragsfläche
2. Antrag der Maxi Gewerbepark GmbH
3. Stellungnahme des Jugendamtes des Kreises Heinsberg
4. Gestaltungsentwurf
5. Alternativstandorte

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Schroeders FB 301
Gez. Wilms FB 301
Gez. Fabry TB

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten