



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

Termin Dienstag, 09.12.2014, 17:00 bis 18:15 Uhr

Ort Rathaus
Großer Sitzungssaal

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Regularien
1.1	Eröffnung der Sitzung
1.2	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
1.3	Feststellung der Beschlussfähigkeit
1.4	Feststellung der Tagesordnung
1.5	Genehmigung der Niederschrift
2	Befangenheitsprüfung
3	Einwohnerfragestunde
4	Städtebauliche Entwicklung und Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Grundschule in Rohdenhaus Vorlage: 23/60-014-2014/1
5	Bebauungsplan Nr. 1.31 -Stiftstraße- hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Vorlage: 61/63-010-2014
6	Bebauungsplan Nr. 2.60 "Tönisheider Straße/Wilhelmstraße/Tiegenhöfer Straße" hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB Vorlage: III-033-2014
7	Mitteilungen und Anfragen

Protokoll

Öffentlicher Teil

TOP 1 Regularien

TOP 1.1 Eröffnung der Sitzung

Der erste stellvertretende Vorsitzende Frank Berg eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden, insbesondere auch die Vertreter der Presse. Außerdem begrüßt er recht herzlich den neuen Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) Herrn André Clasen, der gleichzeitig auch Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Velbert (WOBAU) ist.

TOP 1.2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die ordnungsgemäße Ladung wird festgestellt.

TOP 1.3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 1.4 Feststellung der Tagesordnung

Zum Tagesordnungspunkt 6 „Bebauungsplan Nr. 2.60 Tönisheider Straße/Wilhelmstraße/ Tiegenhöfer Straße; hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Vorlage III-033-2014“ verteilt die Verwaltung eine Tischvorlage mit neuer Formulierung des Beschlussvorschlags (redaktionelle Korrektur zur Rechtssicherheit der Bekanntmachung) und Ergänzung des Geltungsbereiches.

Die Tagesordnung wird festgestellt.

TOP 1.5 Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die Sitzung vom 11.11.2014 wird genehmigt.

TOP 2 Befangenheitsprüfung

Ausschussmitglied Axel Effert erklärt sich zu TOP 6 „Bebauungsplan Nr. 2.60 Tönisheider Straße/ Wilhelmstraße/ Tiegenhöfer Straße; hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB“ für befangen.



TOP 3 Einwohnerfragestunde

Herr Dr. de Jong, Anwohner der Südstraße, fragt an, ob eine Erschließungsstraße in Richtung Danziger Straße, wie im Gutachten als machbar erklärt wird, geplant ist. Außerdem fragt er an, ob es möglich ist, die Südstraße in die Wilhelmstraße ausmünden zu lassen. Frau Bettzieche beantwortet die Fragen wie folgt: Der Einmündungsbereich der Südstraße in die Wilhelmstraße ist ein Teil des Stadtentwicklungsprogramms. Ob die Anbindung technisch möglich ist, wird noch geprüft. Die Anbindung des geplanten Wohngebietes an die Danziger Straße ist nicht vorgesehen. Herr Dr. de Jong merkt an, dass ca. 70 Wohneinheiten im geplanten Wohngebiet entstehen und sich die Südstraße bereits jetzt schon in einem schlechten Zustand befindet. Er fragt an, wer die Kosten für die Instandsetzung bzw. den Neuausbau der Straße übernimmt. Hierzu teilt Frau Singh mit, dass teilweise Straßenbaukosten entstehen werden. Inwieweit Anliegerkosten auftreten, muss im Detail geprüft werden. Sollten durch die Bautätigkeiten Schäden an der Süd-/Stifstraße entstehen, so sind diese vom Bauträger zu bereinigen. Die Straßen sind in jedem Fall wieder so herzurichten, wie sie vor Baubeginn waren.

TOP 4 Städtebauliche Entwicklung und Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Grundschule in Rohdenhaus Vorlage: 23/60-014-2014/1

Ausschussmitglied Effert erklärt, dass mit dem gemeinsamen Antrag der CDU- und SPD-Fraktion im Streit um die Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Grundschule Rohdenhaus ein Kompromissvorschlag vorgelegt wird. Er argumentiert, dass man nur das Beste für den Ortsteil Rohdenhaus haben will, insbesondere junge Familien ansiedeln möchte und dafür preisgünstiger Wohnungsbau erforderlich ist.

Nach Gesprächen mit Immobilienexperten seien beide Fraktionen zu der Überzeugung gekommen, dass die Vermarktung des gesamten Geländes für die Stadt eine zu schwere Aufgabe ist. Am Anfang wären zwar erfolgreiche Grundstücksverkäufe möglich. Nach zwei, drei oder vier Verkäufen könnte sich dann aber eine lange Durststrecke ergeben und die weitere alleinige Vermarktung würde von der Verwaltung nicht mehr zu stemmen sein. Mit der Folge, dass Freiflächen ohne Verkäufe, und somit auch fehlende Einnahmen für die Stadt, entstehen und zudem eine Dauerbaustelle gegeben wäre, die den Rohdenhauser Anwohnern nicht zugemutet werden kann.

Mit dem Vorschlag von CDU- und SPD-Fraktion sollen zunächst beide Möglichkeiten, Vermarktung durch die Verwaltung und einen Bauträger, offen gehalten werden: Bis zur Sitzung des AWS am 27.05.2015 soll sich die Verwaltung intensiv um einen Bauträger bemühen und gleichzeitig mit dem Verkauf der ersten sechs Grundstücke (Nr. 17-22) beginnen. Sollten bis Mai 2015 mehr Interessenten da sein, könnte man über weitere, in die Vermarktung der Stadt zu gebende Areale sprechen.

Herr Altmann bezweifelt die Stellungnahmen der Immobilienprofis. Man habe schon viel zu lange gewartet und durch den Absprung von Kaufinteressenten sind der Stadt wichtige Einnahmen verloren gegangen.

Ausschussmitglied Leunert befürchtet, dass die Bauträgerlösung für die Hausbauer zu teuer kommt (Bauträger hat natürliches Interesse an Gewinnmaximierung). Er versteht das jetzige Vorgehen nicht, zumal das von der Verwaltung vorgelegte Konzept sehr gut ist und bei der Vermarktung durch die Stadt gegenüber einer Bauträgerlösung Mehreinnahmen von 30 % bzw. 1/4 Mio. € zu erzielen wären.

Die WG-Fraktion kritisiert den Vorschlag vehement und deutet an, dass man überprüfen lassen will, ob Ratsmitglied Hoffmann, der in der evangelischen Kirchengemeinde engagiert ist und diese in der Nähe des Geländes der ehemaligen Grundschule Rohdenhaus ebenfalls Areale verkaufen will, bei früheren Beschlussfassungen befangen war.



Hinweis der Verwaltung in diesem Protokoll:

Gem. § 31 (1) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen darf ein Ratsmitglied dann nicht an der Beratung und Entscheidung teilnehmen, wenn dies ihm oder einer vertretenen Person ein unmittelbarer Vor- oder Nachteil bringen könnte. Unmittelbar heißt, dass zwischen der Entscheidung und dem Vor- oder Nachteil ein direkter Kausalzusammenhang gegeben sein. Dieser muss eintreten, ohne dass ein weiterer Rechtsakt erforderlich wäre. Der Beschluss, die Grundstücke in Rohdenhaus zu verkaufen, wirkt aber nicht unmittelbar auf die Ev. Kirchengemeinde. Ein Vorteil würde erst eintreten, wenn ein Vertrag mit einem Erwerber geschlossen würde. Damit fehlt der unmittelbare Kausalzusammenhang.

Frau Molitor spricht für ihre Fraktion, dass man sich gegen solche unfairen Vorwürfe verwehrt. Herr Heinz warnt vor einer städtebaulichen Katastrophe, wenn ein Bauträger tätig wird. Die Verwaltung hatte ein schlüssiges Gesamtkonzept vorgelegt. Es sei schon genügend Schaden für die Stadt entstanden, insbesondere durch den Absprung von Kaufinteressenten.

Nach der kontroversen Debatte stellt Herr Leunert für seine Fraktion den Antrag auf namentliche Abstimmung.

Abstimmungsergebnis

Einstimmig	
Zustimmung	X (3)
Ablehnung	
Enthaltung	

Die namentliche Abstimmung erfolgt zuerst über den weitestgehenden Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt die im anliegenden Plan grün dargestellten Grundstücke 1, 2, 15, 16, 17, 18, 19, und 20 zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zum Bodenrichtwert zu veräußern (Umsetzung Stufe 1). Ziel ist eine Veräußerung von mind. 1.800 m² (ca. 70 % der Grundstücksfläche der Stufe 1) bis zum 31.12.2015.
2. Nach Abschluss der Kaufverträge für mind. 1.800 m² gem. Ziffer 1 vermarktet die Verwaltung auch die im anliegenden Plan blauviolett dargestellten Grundstücke 3 - 8, 21 und 22 (Stufe 2) zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zum Bodenrichtwert und leitet die kanalmäßige Erschließung der Grundstücke der Stufe 2 zur Fertigstellung bis 31.05.2016 ein. Ziel ist eine Veräußerung von mind. 3.280 m² (70 % der Grundstücksfläche der Stufen 1 und 2) bis zum 31.12.2016. Zudem wird ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt, um den im anliegenden Plan rot markierten Grundstücken 9 - 14 (Stufe 3) Planungsrecht zu geben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die verbleibende Grünfläche zwischen den Grundstücken 4 und 8 der Stufe 2 ebenfalls an einen der Grundstückskäufer mit zu vermarkten. Als Abzug für die grünpolitische „Übergröße“ des dann zu verkaufenden Grundstücks kann ein angemessener Abschlag auf den Bodenrichtwert verhandelt werden.
4. Nach Abschluss der Kaufverträge für mind. 3.280 m² gem. Ziffern 1 und 2 erstellt die Verwaltung die Erschließungsstraße und vermarktet auch die im anliegenden Plan rot markierten Grundstücke 9 - 14 (Stufe 3) zum Bodenrichtwert.



Namentliche Abstimmung:

Hans-Peter Altmann	ja
Frank Berg	nein
Axel Effert	nein
Udo Eigen	nein
Reiner Heinz	ja
Mario Sülz	ja
Carsten Klein	ja
Thomas Nolde	nein
Wolfgang Preuß	nein
Hans-Jürgen Ulbrich	nein
Bettina Molitor	nein
Jörn Leunert	ja
Uwe Buschmann	nein

Abstimmungsergebnis

Einstimmig	
Zustimmung	(5)
Ablehnung	X (8)
Enthaltung	(0)

Im Anschluss erfolgt die namentliche Abstimmung über den gemeinsamen **Antrag der CDU- und SPD-Fraktion vom 02.12.2014 zur zeitnahen Vermarktung des Areals der ehemaligen Grundschule Rohdenhaus.**

Beschluss:

1. Die Stadt Wülfrath kann die Grundstücke Nr. 17 bis 22 gemäß der Mitteilungsvorlage 23/60-012-2014 selbst vermarkten und sofort verkaufen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ihre Bemühungen zur Vermarktung des gesamten restlichen Areals (Grundstücke 1 bis 16 gemäß Mitteilungsvorlage 23/60-012-2014) an einen Bauträger intensiv voranzutreiben. Hierzu ist mit interessierten Bauträgern zeitnah ein jeweils individuelles Grobkonzept der künftigen Bebauung, mit Blick auf die vom AWS am 20.05.2014 beschlossenen konzeptionellen Vorgaben, zu entwickeln. Hierbei sollte der Bauträger jedoch ausdrücklich eigene Ideen zur Ansiedlung junger Familien entwickeln. Die Bebauung kann sowohl aus Einzel- und Doppelhäusern, wie aber auch aus kleineren Reiheneinheiten bestehen. Die Grobkonzepte sollen spätestens in der Sitzung des AWS am 27.05.2015 vorliegen.

Namentliche Abstimmung:

Hans-Peter Altmann	nein
Frank Berg	ja
Axel Effert	ja
Udo Eigen	ja
Reiner Heinz	nein
Mario Sülz	nein
Carsten Klein	nein
Thomas Nolde	ja
Wolfgang Preuß	ja



Hans-Jürgen Ulbrich	ja
Bettina Molitor	ja
Jörn Leunert	nein
Uwe Buschmann	ja

Abstimmungsergebnis

Einstimmig	
Zustimmung	X (8)
Ablehnung	(5)
Enthaltung	(0)

Herr Effert wünscht der Verwaltung viel Erfolg bei der sofortigen Vermarktung und ruft alle Anwesenden auf, potentielle Bauträger anzusprechen, damit möglichst viele Vorschläge in der AWS-Sitzung am 27.05.2015 vorgestellt und beraten werden können (Suche nach Bauträgern, die die beschlossenen Gestaltungskriterien beachten).

Abstimmungsergebnis

Einstimmig	
Zustimmung	
Ablehnung	
Enthaltung	

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 1.31 -Stiftstraße-
hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 61/63-010-2014

Herr Altmann fragt an, warum keine Stichstraße zur Danziger Straße angelegt wird, die den Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet besser abfließen lassen würde.
Frau Singh erklärt hierzu, dass aus ornithologischen Gründen (Vögel und Fledermäuse) und Umweltschutzgründen eine Ausgleichsfläche vorgehalten werden muss, die eine weitergehende Wohnbebauung und Durchgangsstraße bis zur Danziger Straße nicht zulässt. Bei den ersten Rahmenkonzepten lag diese Information noch nicht vor. Zur Anfrage von Herrn Ulbrich, ob die innere Erschließung über eine Privatstraße erfolgt, bejaht dies Frau Bettzieche. Die Müllabfuhr kann über die Privatstraße erfolgen.

Beschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.31 -Stiftstraße- wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats mit Begründung öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel."

Das Planaufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche.

Den Teilbereich 1 „Stiftstraße“ bilden die Flurstücke 574 (Flur 16, Gemarkung Wülfrath), 1782 und 1783 (Flur 7, Gemarkung Wülfrath), die im Süden von der Stiftstraße, im Westen von den Bebauungsplangebiet Nr. 1.29 „Südstraße“ und Nr. 1.19.1 „Dienstleistungszentrum Wilhelmstraße“ sowie im Norden und Osten vom Herminghauspark (Flurstücke 1772, 1769 und 1770) umgrenzt werden.

Der Teilbereich 2 „Flehenberg“, in dem nur Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich gesichert werden, liegt innerhalb des Flurstücks 1446 (Flur 6, Gemarkung Unterdüssel)



von der Straße Flehenberg ausgehend nach Südosten im Anfangsbereich des Pfades nach Oetelshofen.

Die Abgrenzung des Planbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan (Anlage 1) der keine Planaussage enthält.

Abstimmungsergebnis

Einstimmig	x
Zustimmung	X (12)
Ablehnung	(0)
Enthaltung	(1)

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 2.60 "Tönisheider Straße/Wilhelmstraße/Tiegenhöfer Straße"
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: III-033-2014

Zu diesem Tagesordnungspunkt verteilt die Verwaltung eine Tischvorlage mit neuer Formulierung des Beschlussvorschlags (redaktionelle Korrektur zur Rechtssicherheit der Bekanntmachung) und Ergänzung des Geltungsbereiches.

Frau Singh erläutert ausführlich, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, um die Konflikte aus der Gemengelage zu lösen (Wohn-/Gewerbenutzung). Zum Problem der Emissionen und zur Verkehrssituation werden, wie das im normalen B Plan-Verfahren üblich ist, noch Gutachten eingeholt, die dem Ausschuss in weiteren Beratungen vorgelegt werden.

Zur Anfrage von Herrn Ulbrich, wie die Bürger im Verfahren integriert werden (es entstehen auch Nachteile für die Anwohner im gegenüberliegenden Wohngebiet), informiert Frau Singh darüber, dass es für die Anwohner keine Nachteile, sondern zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten geben wird. Zudem handelt es sich faktisch nicht mehr um ein reines Wohngebiet. Die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes entspricht nicht mehr der Realität. Für die Öffentlichkeitsbeteiligung gibt es gesetzliche Vorgaben. Die Form der Beteiligung wird im weiteren Verfahren konkretisiert (z.B. Postsendung, Veranstaltung, Presseinfos).

Herr Ulrich weist darauf hin, dass in der Ansiedlung eines Schnellrestaurants auch die Gefahr von Verschmutzungen z.B. durch weggeworfene Abfälle im Umfeld besteht.

Zur Anfrage von Frau Molitor, ob ein Planungsschaden mit daraus resultierenden Schadenersatzzahlungen für die Stadt entstehen könnte, sagt Frau Singh eine rechtliche Stellungnahme zu.

Beschluss

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.60 -Tönisheider Straße/ Wilhelmstraße/Tiegenhöfer Straße- wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) eingeleitet.

Der Planbereich umfasst in der Gemarkung Wülfrath (3283) folgende Flurstücke:

- Flur 7: die Flurstücke 69, 297, 300, 301, 303, 304, 306, 337, 463, 500, 501, 503, 560, 801, 815, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739 und 1740 (alle vollständig; Lage südlich der Wilhelmstraße) sowie teilweise 100, 1554, 1555, 1556 und 1780 (Teile der Wilhelmstraße);
- Flur 8: die Flurstücke 187, 199, 200, 216, 221 und 224 (alle vollständig; Lage nördlich der Wilhelmstraße);
- Flur 16: das Flurstück 510 (vollständig; Lage nördlich der Wilhelmstraße).



Die Grenzen werden wie folgt umschrieben:

- Im Norden durch die Nordgrenze der Parzellen 216, 200 und 187, Flur 8, Gemarkung Wülfrath sowie Parzelle 69, Flur 7, Gemarkung Wülfrath;
- im Osten durch die Ostgrenze der Parzelle 216, Flur 8, Gemarkung Wülfrath, über die Wilhelmstraße, bis zur Westgrenze der Parzelle 1033, Flur 7, Gemarkung Wülfrath
- im Süden durch die Tiegenhöfer Straße;
- im Westen durch die Tönisheider Straße, über die Wilhelmstraße, bis zur Westgrenze der Parzelle 503, Flur 7, Gemarkung Wülfrath.

Die Abgrenzung des Planbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan (Anlage 1), der keine Planaussage enthält.

Abstimmungsergebnis

Einstimmig	x
Zustimmung	X (12)
Ablehnung	(0)
Enthaltung	(1)

TOP 7 Mitteilungen und Anfragen

Es erfolgen keine Mitteilungen und Anfragen.



anwesend

Seniorenrat-beratend

Frau Karin Hoffmeister

SB-stimmberechtigt

Herr Uwe Buschmann
Herr Jörn Leunert

Ratsmitglied

Herr Hans-Peter Altmann
Herr Frank Berg
Herr Axel Effert
Herr Udo Eigen
Herr Reiner Heinz
Herr Carsten Klein
Frau Bettina Molitor
Herr Thomas Nolde
Herr Axel Paul
Herr Wolfgang Preuß
Herr Mario Sülz
Herr Hans-Juergen Ulbrich

Verwaltungsmitarbeiter/in

Frau Nina Bettzieche
Herr Klaus Biederbeck
Frau Ulrike Eberle
Frau Jutta Martfeld
Herr Karsten Niemann
Herr Rainer Ritsche
Frau Christiane Singh

Wülfrath, den 22. Dezember 2014

(Frank Berg)
1. stellvertretender Aus-
schussvorsitzender

(Ulrike Eberle)
Schriftführerin

Die Niederschrift ist im Original unterschrieben.