



# Niederschrift

über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

**Termin** Dienstag, 24.01.2017, 17:00 bis 19:15 Uhr  
**Ort** Rathaus  
Großer Sitzungssaal

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

<b>1</b>	Regularien
<b>1.1</b>	Eröffnung der Sitzung
<b>1.2</b>	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
<b>1.3</b>	Feststellung der Beschlussfähigkeit
<b>1.4</b>	Feststellung der Tagesordnung
<b>1.5</b>	Genehmigung der Niederschrift
<b>2</b>	Befangenheitsprüfung
<b>3</b>	Einwohnerfragestunde
<b>4</b>	Haushaltsplanberatungen 2017 Vorlage: 20-034-2016
<b>5</b>	Bebauungsplan Nr. 2.60 -Tönisheider Straße / Wilhelmstraße / Tiegenhöfer Straße- hier: Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB Vorlage: 61/63-025-2016
<b>6</b>	Arbeitsprogramm des Planungsamts für 2017 und Rückblick 2016 Vorlage: 61/63-026-2016
<b>7</b>	Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Wülfrath hier: Status Quo Finanzübersicht Vorlage: III-001-2017
<b>8</b>	Mündliche Mitteilungen zum Stadtentwicklungsprogramm
<b>9</b>	Antrag der SPD-Fraktion v. 15.12.2016 "Wohnquartier Halfmann-/Havemannstraße: In- terdisziplinäres städtebauliches Gesamtkonzept" Vorlage: III-003-2017
<b>10</b>	Mitteilungen und Anfragen

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

### **TOP 1** Regularien

---

#### **TOP 1.1** Eröffnung der Sitzung

---

Der Ausschussvorsitzende Herr Welp ist erkrankt. Herr Frank Berg übernimmt als erster Stellvertreter den Vorsitz der heutigen Sitzung. Herr Berg eröffnet die Sitzung um 17 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

#### **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

---

Zu Tagesordnungspunkt 4 „Haushaltsplanberatungen 2017“ verteilt die Verwaltung folgende Tischvorlagen (s. Anlage):

1. Veränderungsanträge zum Haushaltsplanentwurf 2017
2. Veränderungsliste zum Teilergebnis- und Teilfinanzplan 2017 (Stand 20.01.2017)

Die Tagesordnung wird unverändert festgestellt.

#### **TOP 1.5** Genehmigung der Niederschrift

---

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung (AWS) vom 15.11.2016 wird genehmigt.

### **TOP 2** Befangenheitsprüfung

---

Kein Ausschussmitglied erklärt sich für befangen.



### **TOP 3** Einwohnerfragestunde

---

Es erfolgen keine Einwohnerfragen.

### **TOP 4** Haushaltsplanberatungen 2017 Vorlage: 20-034-2016

---

Die Haushaltsplanansätze werden geordnet nach den Produkten beraten. Auf die Anfrage von Herrn van Hueth zu den Kennzahlen zum Produkt 0117- Kaufmännisches Grundstücks- und Gebäudemanagement teilt die Verwaltung in dieser Niederschrift folgendes mit:

S. 183, 3. Zeile von unten „vermietete/verpachtete Fläche bebaut Nutzfläche“:  
Der Haushalt 2016 war vom Rat bereits im Dezember 2015 beschlossen worden. Die geplanten Kennzahlen zum Haushaltsplan 2016 waren nach der Beschlussfassung nicht mehr änderbar, als gegen Ende 2015 die meisten Flächen der ehemaligen Hauptschule an die E.D.B. vermietet werden konnten. Deshalb beinhalten die Werte Ist 2015 und Plan 2017 diese Flächen. Plan 2016 beziffert nur die Flächen des Kioskgebäudes und des Bürgerhauses in Rohdenhaus.

S. 183, 5. Zeile von unten „vermietete/verpachtete Fläche unbebaut Grundfläche“:  
Mit gleicher zeitlicher Begründung wie zuvor wurde gegen Ende 2015 als Umsetzung des bestehenden Ratsbeschlusses die Ackerfläche Lerschenheide in Kocherscheidt-Nord verkauft. Der Verkauf hatte sich eine längere Zeit verzögert, weil im Zusammenhang mit der evtl. Ansiedlung einer Forensik letztlich vergeblich versucht worden war, die jenseits der Bahntrasse befindliche Fläche zu einer Gewerbe-/Industriefläche entwickeln zu dürfen.

Auf die Anfrage von Ratsmitglied Hoffmann, in wie weit die Rückführung des Hochbauamtes mit in den Haushalt einfließt, teilt die Verwaltung mit, dass hierzu Veränderungsanträge erfolgen, die in der nächsten AWS-Sitzung vorgelegt werden.

Frau Schubert bittet die Verwaltung bei den Sonderbaumaßnahmen eine Übersicht zu erstellen, welche Maßnahmen bereits in 2016 ausgeführt wurden und welche nach 2017 fortgeschrieben bzw. noch umgesetzt werden müssen.

Die Verwaltung beantwortet einzelne Fragen zu den geplanten Ansätzen in den einzelnen Produkten. Die abschließende Beratung und Beschlussfassung wird erst in der nächsten AWS-Sitzung am 07.03.2017 erfolgen.

### **TOP 5** Bebauungsplan Nr. 2.60 -Tönisheider Straße / Wilhelmstraße / Tiegenhöfer Straße- hier: Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB Vorlage: 61/63-025-2016

---

Auf den Hinweis von Herrn Effert, die Sortimentsliste zu aktualisieren, informiert Frau Bettzieche darüber, dass eine Überarbeitung bereits in 2014 erfolgt ist. Die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes ist unabhängig davon und steht im Arbeitsprogramm für das Jahr 2017.

Herr Czerwonka weist auf einen Einwand einer Bürgerin hinsichtlich der Ein- und Ausfahrtsituation durch viele PKWs hin und fragt, ob und in welcher Weise die Einwander über das Ergebnis der Abwägung informiert werden. Frau Bettzieche erläutert, dass die Stadt jedem Bürger und Träger öffentlicher Belange, der gegen den B-Plan Einwände erhebt, eine schriftliche Antwort zukommen lässt.

In der Begründung zum B-Plan (Seite 17) wurde irrtümlich die „Tiegenhöfer Straße“ aufgeführt. Es muss jedoch richtig heißen „Tönisheider Straße“. Eine redaktionelle Änderung wird vorgenommen.



**Beschluss:**

1. Den Abwägungsvorschlägen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2.60 -Tönisheider Straße / Wilhelmstraße / Tiegenhöfer Straße- wird gefolgt.
2. Der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2.60 -Tönisheider Straße / Wilhelmstraße / Tiegenhöfer Straße- in der Fassung vom 16.12.2016 wird zugestimmt.
3. Der nach § 13a aufgestellte Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 2.60 -Tönisheider Straße / Wilhelmstraße / Tiegenhöfer Straße- wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x
Zustimmung	x
Ablehnung	0
Enthaltung	0

**TOP 6** Arbeitsprogramm des Planungsamts für 2017 und Rückblick 2016  
Vorlage: 61/63-026-2016

---

Ratsmitglied Herr Hoffmann fragt angesichts der langen Liste an Vorhaben, wie das alles vom Planungsamt umgesetzt werden kann. Er und seine Fraktion sehen die Notwendigkeit, befristet Personal einzustellen, um diesen Berg an wichtigen Aufgaben nicht weiter vor sich herzuschieben. Er deutet auf die sehr starke Auslastung des Planungsamtes hin und hält es für sehr wichtig, konzerneigene Flächen zügig weiter zu entwickeln. Über die Aufgaben der Stadtplanung werden sowohl die städtebauliche, als auch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Wülfrath gefördert.

Herr May stellt die Erfolgchancen in Frage, für eine befristet Zeit Fachkräfte zu finden. Er schlägt stattdessen eine Umstrukturierung innerhalb der Verwaltung vor. Herr Ulbrich betont, dass für Aufgaben der Stadtplanung qualifiziertes Fachpersonal benötigt wird.

Die Verwaltung wird die von der SPD-Fraktion angeregte personelle Verstärkung prüfen. Gegebenenfalls wird eine Personalausweitung in die Haushaltsplanberatungen für 2017 integriert.

Herr Barnat kündigt an, das Arbeitsprogramm hinsichtlich einer Priorisierung und des finanziellen Mehrwertes zu vertiefen.

Zum Breitbandausbau fragt Herr Ulbrich nach, ob auch die Ortsteile Koxhof/Schlupkothlen und Düssel in naher Zukunft mit schnellem Internet versorgt werden könnten. Herr Niemann teilt mit, dass nicht jede Hoflage angebunden werden kann. Die Verwaltung prüft aber, welche Flächen noch angeschlossen werden können und welche Fördermittel dafür zur Verfügung stehen.

**TOP 7** Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Wülfrath  
hier: Status Quo Finanzübersicht  
Vorlage: III-001-2017

---

Frau Bettzieche nimmt zu den einzelnen Fragen verschiedener Ausschussmitglieder Stellung. Zur Anfrage von Herrn Herbes hinsichtlich der Maßnahme „Geschäftsflächenmanagement - Z.39/M 7.1-7.3“ ergänzt die Verwaltung in dieser Niederschrift folgendes:



Eckdaten:

- Durchführungszeitraum: drei Jahre (2013 bis 2015)
- Kosten (brutto): 13.685 EUR (jährlich), 41.055 EUR (gesamter Zeitraum)
- Das Geschäftsflächenmanagement wurde ab 2013 als optionaler Baustein zum Citymanagement (STEP-Maßnahme 7.4, Beginn: 2012) durch das Büro Stadt + Handel aus Dortmund (Frau Meßing-Branse und Frau Kraft) ausgeführt.

Übersicht der Tätigkeiten:

- Aufbau und ständige Aktualisierung (wiederkehrende Innenstadtrundgänge, Vielzahl an Gesprächen mit unterschiedlichsten Akteuren der Innenstadt) einer umfassenden Geschäftsflächendatenbank zur Erfassung des Status-Quo u.a. von Mietvertragslaufzeiten, Eigentumsverhältnissen, Objektgrößen (Verkaufsflächen, Nebenflächen, etc.), Kontaktdaten, Leerständen. Die Geschäftsflächendatenbank fungiert als Grundlage für die Steuerung des Geschäftsflächenmanagements und zur Konzentration auf priorisierte Geschäftslagen in der KernInnenstadt (Schlüsselimmobilien und Ankerimmobilien). Ferner stellt die Geschäftsflächendatenbank eine wichtige Grundlage zur Beratung und Betreuung von Immobilieneigentümern, Maklern und Ansiedlungswilligen dar.
- Beratungsleistungen von Immobilieneigentümern und Maklern hinsichtlich von Folgenutzungen bei Leerständen insbesondere der Schlüsselimmobilien (z. B. im Bereich Heumarkt oder in zentralen Lagen der Fußgängerzone)
- Initiierung einer sog. Maklerrunde gemeinsam mit Immobilieneigentümern zur besseren Abstimmung untereinander und Profilierung des Standortes
- Untersuchungen und Erarbeitung sinnvoller Ergänzungen des vorhandenen Branchenmix
- regionale und überregionale Recherche von potenziellen Folgenutzungen für die innerstädtischen Leerstände (Weitergabe von Kontakten an Eigentümern und Makler zur zielgerichteten Ansprache)
- Umfangreiche Kontaktaufnahme zu Handelsfilialisten um den Standort Wülfrath und die vorhandenen Geschäftsflächen den Expansionsabteilungen vorzustellen und die Aufmerksamkeit auf Wülfrath zu lenken
- Intensive Umlandrecherche und Kontaktaufnahmen im Bereich Einzelhandel
- und Gastronomie, um evtl. Verlagerungsüberlegungen etablierter regionaler Anbieter zu fördern
- Initiierung und Durchführung von Zwischennutzungsprojekten (z. B. „Handgemacht“ und „Wülfrather Fotografen stellen sich vor“), um die leerstehenden Ladenlokale (sofern dies von den Eigentümern gewünscht war) attraktiver und wieder interessanter erscheinen zu lassen
- Beratung der Einzelhändler und anderer Innenstadtakteure hinsichtlich der Möglichkeiten zur Schaufenstergestaltung (Schaufensterworkshop mit anschließendem Schaufenster Wettbewerb)
- Rundgänge mit und Begleitung von Interessenten für Gastronomie- und Handelsflächen zur Vorstellung des Standortes
- Durchführung einer Passantenbefragung sowie deren Auswertung über die Wünsche und Erwartungen der Besucher in Bezug auf den Geschäftsbesatz der Wülfrather Innenstadt
- Kernaufgabe und Daueraufgabe war die Akquise von Nachnutzungen vorhandener Leerstände und damit verbunden die enge Abstimmung mit Immobilieneigentümern, beauftragten Maklern und der Stadtverwaltung.
- Erstellung von Exposés als Hilfestellung für Makler und Immobilieneigentümer.

Zur Maßnahme M 2.3 „Aufwertung Besucherparkplatz ehemalige Textilfabrik“ weist Ausschussmitglied Herr Hoffmann darauf hin, dass die Brücke defekt ist und der angrenzende Fußweg keine Pflasterung hat (holpriger Schotterweg) und sich in einem sehr schlechten



Zustand befindet. Aus diesem Grund sollte die Maßnahme nicht zurückgestellt werden. Gegebenenfalls könnte auch mit eigenen Mitteln (Pflastersteine lagern z.B. auf der Fläche des Baubetriebshofes am Erbacher Berg) eine schnelle und kostengünstige Lösung herbeigeführt werden. Die Verwaltung wird prüfen, ob es neben dem STEP auch andere Fördermöglichkeiten zur Realisierung der Maßnahme gibt.

Herr Ulbrich bittet, bevor Maßnahmen zurückgestellt oder gar nicht mehr realisiert werden sollen, den Ausschuss in Kenntnis zu setzen und eine Beschlussfassung herbeizuführen.

---

## TOP 8 Mündliche Mitteilungen zum Stadtentwicklungsprogramm

---

### **Baumaßnahme Am Diek/Wilhelmstraße**

Frau Bettzieche teilt mit, dass die Betonfahrbahn aufgrund von festgestellten Mängeln noch nicht abgenommen wurde. Die Verwaltung prüft derzeit Lösungsmöglichkeiten. Die Baustelle ruht derzeit aufgrund der Witterungsverhältnisse.

### **Kita Schulstraße**

Frau Hoffmeister fragt an, ob mit der Errichtung einer Kindertagesstätte an der Schulstraße eine Einbahnstraßenregelung und die Öffnung der Schillerstraße geplant sind. Herr Barnat informiert, dass derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt wird. Sobald das Gutachten vorliegt, wird es im Fachausschuss vorgestellt.

Herr Barnat sagt zu, die Verkehrsführung und die Öffnung der Schillerstraße unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens prüfen zu lassen. Nach bisherigen Erkenntnissen stellt die Verkehrsführung aber kein grundsätzliches Hindernis für die Kita dar.

---

## TOP 9 Antrag der SPD-Fraktion v. 15.12.2016 "Wohnquartier Halfmann-/Havemannstraße: Interdisziplinäres städtebauliches Gesamtkonzept" Vorlage: III-003-2017

---

Ausschussmitglied Herr Hoffmann erläutert die Hintergründe des SPD-Antrages: In den nächsten Jahren wird die GWG alle Häuser und Wohnungen an der Halfmann-/Havemannstraße umfassend modernisieren oder durch Neubauten ersetzen. So bietet sich die Gelegenheit, jetzt ein „interdisziplinäres städtebauliches Gesamtkonzept“ mit dem Ziel der Aufwertung des gesamten Wohnquartiers zu erstellen. Neben der Verbesserung der Parkplatzsituation und begrünten Aufenthaltsflächen kann sich die SPD-Fraktion auch ein Blockheizkraftwerk für die gesamte Siedlung vorstellen. Herr Hoffmann betont, dass es der SPD-Fraktion darum geht, auch weiterhin kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Viele Wohnungen fallen im Lauf der Jahre aus der sozialen Bindung heraus, so muss man Ersatz unter Einbeziehung von Fördermitteln schaffen. Herr Effert begrüßt den Antrag für seine Fraktion, allerdings sollte man bei so einem großen Baugebiet auch die übrigen Straßen in der näheren Umgebung mit einbeziehen.

Herr Barnat gibt zu bedenken, dass mit diesem Antrag die wirtschaftlichen Interessen der GWG zu beachten sind.

Herr Wagenknecht (GWG) informiert in der Sitzung darüber, dass die Planungen seitens der GWG für den Quartiersumbau schon fortgeschritten sind. So müssten z.B. die Kosten für den Bau einer Tiefgarage, die bisher noch nicht vorgesehen war, berücksichtigt werden.

Die Fraktionen wollen sich zusammensetzen, um ihre Wünsche und Anforderungen an dem Gesamtkonzept gemeinsam zu formulieren.

Die Verwaltung wird prüfen, welche Fördermöglichkeiten es für die städtebauliche Verbesserung/Wohnumfeldverbesserung gibt und mit welchen personellen Auswirkungen für das Gesamtkonzept zu rechnen ist.



Der Sachstand der derzeitigen Quartiersentwicklung (GWG), Fördermöglichkeiten, verkehrliche Beziehungen über das Wohnquartier hinausgehend (übergeordnetes Konzept), personelle Auswirkungen und die Beratungsergebnisse aus den Fraktionen sollen in der nächsten AWS-Sitzung präsentiert und über den Antrag erneut beraten werden.

#### **TOP 10** Mitteilungen und Anfragen

---

##### **Bauvorhaben Mettmanner Straße (Wilhelm-Mittelmann-Straße)**

Frau Bettzieche informiert darüber, dass nunmehr der Bauantrag entsprechend der im Ausschuss diskutierten Bauvoranfrage vorliegt.

##### **Landeswettbewerb StadtUmland.NRW**

Frau Bettzieche informiert über den Landeswettbewerb, an dem sich die Stadt Wülfrath beteiligt (siehe Anlage). Die Bewerbungsplakate sind im Ratsinformationssystem eingestellt.

##### **Ersatz-Neubau In den Eschen**

Frau Schubert fragt nach, ob die Zahl der freien Plätze für Flüchtlinge (im Sachstandsbericht Ausschuss für Gesellschaft und Soziales) richtig ist und um welche Objekte es sich handelt. Hierzu teilt die Verwaltung in dieser Niederschrift folgendes mit:

Die im Bericht aufgeführten 120 freien Plätze sind richtig. In der nächsten AGS-Sitzung wird darüber berichtet.



## **anwesend**

### **Seniorenrat-beratend**

Frau Karin Hoffmeister

### **SB-stimmberechtigt**

Frau Ute Schubert

Herr Hans-Werner van Hueth

### **Ratsmitglied**

Herr Hans-Peter Altmann

Herr Frank Berg

Herr Hans-Joachim Czerwonka

Herr Axel Effert

Herr Udo Eigen

Herr Reiner Heinz

Herr André Herbes

Herr Manfred Hoffmann

Herr Carsten Klein

Herr Thomas May

Herr Hans-Juergen Ulbrich

### **Verwaltungsmitarbeiter/in**

Herr Martin Barnat

Herr Marcus Benner

Frau Nina Bettzieche

Herr Klaus Biederbeck

Stephan Boer

Frau Ulrike Eberle

Herr Stephan Hölterscheidt

Herr Karsten Niemann

Herr Rainer Ritsche

Wülfrath, den 06. März 2017

---

(Frank Berg)  
Stellvertretender Ausschuss-  
vorsitzender

---

(Ulrike Eberle)  
Schriftführerin

Die Niederschrift ist im Original unterschrieben. Das Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.