



Niederschrift

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

Termin Dienstag, 07.03.2023, 17:00 bis 18:03 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	Haushaltsplanberatungen zum Nachtragshaushalt 2023 Vorlage: 20-004-2023
5	19. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße - hier: Einleitungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB Vorlage: 61-003-2023
6	Bebauungsplan Nr. 2.28 - Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße - hier: Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB Vorlage: 61-001-2023
7	Grundsatzbeschluss Entwicklung der Flächen Bahnhofsareal Vorlage: III-008-2023
8	Priorisierung Projekte Planungsamt: Stand Februar 2023 Vorlage: 61-002-2023
9	Umgang mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB Vorlage: 61-004-2023
10	Beschlusskontrolle Vorlage: BVV-008-2023
11	Mitteilungen und Anfragen



Protokoll

Öffentlicher Teil

TOP 1 Regularien

TOP 1.1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Welp eröffnet die Sitzung 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

Die Tagesordnung wird festgestellt.

TOP 1.5 Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift der letzten Sitzung wird genehmigt.

TOP 2 Befangenheitsprüfung

Kein Ausschussmitglied erklärt sich für befangen.

TOP 3 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 4 Haushaltsplanberatungen zum Nachtragshaushalt 2023 Vorlage: 20-004-2023

Herr Welp erläutert kurz das Vorgehen und bittet Herrn Hölterscheidt, die einzelnen Veränderungsanträge zu erläutern.

Herr Hölterscheidt stellt dar, dass sich alle Veränderungsanträge auf die Einführung des BIM (Building Information Modeling) beziehen.

Auf die Anfrage der CDU-Fraktion antwortet Frau Schulte wie folgt:



Produkt 0901: Die STEP-Maßnahmen Mobilitätskonzept und Machbarkeitsstudie Am Diek wurden aus strategischen Gründen nach hinten geschoben. Zunächst soll das gesamtstädtische Mobilitätskonzept sowie die Entwicklung Am Diek abgewartet werden. Auf Nachfrage von Herrn Effert bestätigt Frau Schulte, dass im Bereich Sparkasse keine Änderung vorgesehen ist.

Produkt 0901: Die Mehrkosten werden für die Aufstellung des Bebauungsplanes Trendsportanlage Hammerstein benötigt. Frau Schulte bestätigt auf Nachfrage, dass auf das Gelände beide Projekte, Trendsportanlage und eingezäunte Hundewiese, passen.

Produkt 0901: Frau Schulte erläutert, dass mangels Personals nicht alle angemeldeten Mittel verausgabt werden konnten.

Produkt 1202: Auch hier verweist Frau Schulte auf das fehlende Personal. Im laufenden Jahr sollen die Mittel dank des jetzigen Personalbestandes eingesetzt werden.

Herr Hölterscheidt weist daraufhin, dass alle Antworten in der fiktiven HFA-Sitzung zusammengefasst werden.

Die Ausschussmitglieder äußern den Wunsch, dass das Produkt 1301 nebst etwaigen Veränderungsanträgen auch im HFA beraten wird.

Beschluss

Die in den Produkten

- 0117 – Kaufm. Grundstücks- u. Gebäudemanagement
- 0901 – Stadtplanung
- 0902 – Geodatenmanagement / Geoinformation
- 1001 – Maßnahmen der Bauaufsicht
- 1003 – Denkmalschutz
- 1202 – Verkehrliche Planung
- 1501 – Wirtschaftsförderung

und, soweit die originäre Teilprodukte betroffen sind

- 0119 – Technisches Gebäudemanagement

It. Entwurf zum Nachtragshaushalt 2023 im Ergebnis- bzw. Finanzplan bereit zu stellenden Mittel werden unter Berücksichtigung der (soweit) vorliegenden Veränderungsanträge dem Haupt- und Finanzausschuss zur weiteren Vorberatung empfohlen.

Abstimmungsergebnis

Einstimmig		x
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP	BM
Zustimmung	17	6	3	3	3	1	1	
Ablehnung								
Enthaltung								



TOP 5 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße - hier: Einleitungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 61-003-2023

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 2.28 - Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße - hier: Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 61-001-2023

Die beiden Tagesordnungspunkte werden gemeinsam beraten.

Herr Grothues bittet, den offensichtlichen Schreibfehler im Beschlussvorschlag zu TOP 5 zu berichtigen. Statt § 3 muss es richtig § 2 Abs. 1 BauGB heißen.

Zu TOP 6 erläutert er, dass die Zufahrt zu dem Grundstück (siehe Begründung) erst im Verfahren bestimmt werden kann.

Beschluss zu TOP 5

1. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird für den unter 2. aufgeführten Geltungsbereich die Einleitung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße beschlossen.
2. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt.

Abstimmungsergebnis

Einstimmig		x
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP	BM
Zustimmung	17	6	3	3	3	1	1	
Ablehnung								
Enthaltung								

Beschluss zu TOP 6

1. Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung, wird für den nachfolgend aufgeführten Geltungsbereich der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2.28 -Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße- vom 12.03.2019 erneuert.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 BauGB in der derzeit gültigen Fassung eingeleitet.

2. Der im Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellte Planbereich umfasst den dargestellten Teilbereich des Flurstücks Nr. 3429 sowie das Flurstück Nr. 2584, beides in der Gemarkung Wülfrath, Flur 21. Die Grenzen werden wie folgt umschrieben:



- Im Norden wird das Plangebiet von den Flächen des städtischen Friedhofs eingefasst bzw. durch die dort befindliche Erschließungsstraße eingegrenzt
- Im Osten grenzen die Gebäude der Flüchtlingsunterkunft Fortunastraße bzw. die dortige Erschließungsstraße an das Plangebiet
- Im Süden grenzt ein Geh- und Radweg, die Sporthalle Zur Fliethe sowie die Wohnsiedlung Karlshaus an das Plangebiet
- Im Westen befindet sich das Gewerbegebiet Zur Fliethe sowie die Wendeschleife der Fortunastraße; hier verläuft das Plangebiet in einem Abstand von 3 m parallel zum Flurstück 843 (Gemarkung Wülfrath, Flur 21), um die planungsrechtlich abgesicherte Straße des Bebauungsplans Nr. 2.27 nicht zu überplanen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 2.28 „Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße“ treten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Festsetzungen des am 15.03.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 2.7_2.7.1 „Zur Fliethe“ außer Kraft.

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

Abstimmungsergebnis

Einstimmig		x
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP	BM
Zustimmung	17	6	3	3	3	1	1	
Ablehnung								
Enthaltung								

TOP 7 Grundsatzbeschluss Entwicklung der Flächen Bahnhofsareal
Vorlage: III-008-2023

Herr Dr. Holl erläutert die Vorlage und bestätigt auf Nachfrage von Herrn Welp, dass die geplante Schließung des Getränkemarktes bekannt sei.

Herr Effert zeigt sich irritiert über den im AUMD besprochenen Ansatz von 400.000 € für die Errichtung eines Bauhofes auf der Fläche des Bahnhofsareals. Die Fläche sei viel zu wertvoll für diesen Zweck. Die CDU-Fraktion kann sich auf dieser Fläche eher zweckgebundenen Wohnraum, z. B. für die freiwillige Feuerwehr, vorstellen. Herr Dr. Holl antwortet, dass alternative Flächen für die Errichtung eines Baubetriebshofes geprüft werden. Der Ansatz in Höhe von 400.000 € bezieht sich auf die Bauleitplanung der Fläche am Bahnhofsareal. Hierbei werde die Fläche im Bebauungsplan so offen wie möglich festgesetzt.

Herr Schwind spricht sich für die Fraktion Die Linke/Wülfrather Liste grundsätzlich für die Entwicklung der Flächen aus. Es bestünden jedoch Bedenken hinsichtlich der Befahrung der Bahnhofstraße in beide Richtungen. Herr Ritsche und Herr Dr. Holl erläutern, dass die Unterbringung der Feuerwache auf der Fläche nur dann möglich sei, wenn die Bahnhofstraße in beide Richtungen befahren wird. Auch die Einhaltung der Hilfsfristen hängt davon ab.

Herr Schwind zieht daraufhin seinen Antrag auf getrennte Abstimmung über die Punkte 1. und 2. zurück und wird sich enthalten.



Beschluss

1. Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen und sinnvollen Planungen zum Freimachen und zur Entwicklung des Bahnhofsareals sowie zur Errichtung der Feuer- und Rettungswache zu veranlassen und zu beauftragen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, sämtliche notwendigen Verhandlungen mit Eigentümern, Baulastträgern und den weiteren von der Planung zu den Flächen des Bahnhofsareals Betroffenen zu führen.

Dieser Beschluss umfasst alle Flächen und Planungsleistungen im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss (61/63-014-2020/1), dem Grundsatzbeschluss zur Unterbringung der Feuer- und Rettungswache auf dem ehemaligen Bahnhofsareal (III-013-2020) sowie den relevanten Planungen des STEP. Ebenso sind Planungen zum Verkehr und zum schienengebundenen Verkehr umfasst.

Abstimmungsergebnis

Einstimmig		x
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP	BM
Zustimmung	15	6	3	3	3			
Ablehnung								
Enthaltung	2					1	1	

TOP 8 Priorisierung Projekte Planungsamt: Stand Februar 2023
Vorlage: 61-002-2023

Auf Nachfrage von Herrn Effert erklärt Herr Dr. Holl, dass die vergangenen Jahre für die Übersichtlichkeit herausgenommen wurden.

Frau Schulte erläutert zu der Vorlage, dass es sich hierbei um die Priorisierungsliste des Planungsamtes (Produkte 0901 und 1202) handele.

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

TOP 9 Umgang mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB
Vorlage: 61-004-2023

Einige Ausschussmitglieder haben die Vorlage beim Nachversand nicht rechtzeitig erhalten. Diese sollen sich bei Frau Volz-Schwach melden, wenn die Zustellung nicht vor der Sitzung erfolgt sei.

Herr Mrstik fragt, ob es Gespräche mit dem Betreiber gebe, der im Bereich Koxhof eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten wolle und ob eine Kommunalbeteiligung möglich sei. Herr Dr. Holl erklärt, dass eine Kommunalbeteiligung, wie sie in einzelnen Städten in NRW beschlossen worden sei, nicht rechtssicher umzusetzen sei. Die Verwaltung sei aber im Gespräch mit dem Betreiber. Ziel sei es, eine Zuwendung von 0,2 ct/kWh nach § 6 EEG zu vereinbaren.

Auf Nachfrage von Herrn Heinz, welche Belange von der Stadt bzw. vom Kreis geprüft werden, antworten Herr Dr. Holl und Frau Schulte, dass die obere Bauaufsicht zu beteiligen sei und die



Baugenehmigung von der Stadt Wülfrath erteilt werde. Ansonsten verlaufe das Verfahren wie auch alle anderen Verfahren im Außenbereich.

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

TOP 10 Beschlusskontrolle Vorlage: BVV-008-2023

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

TOP 11 Mitteilungen und Anfragen

Spielfläche Kirschbaumstr./Halfmannstr.:

Die Spielfläche hinter den Wohngebäuden Halfmannstr. 13-19 ist keine öffentliche Spielfläche und auch nicht im Spiel- und Freiflächenkonzept der Stadt Wülfrath gelistet. Die Vermieterin, die GWG, plant derzeit im Zuge der neuen Wohnbebauung auch die Außenanlagen um. Der Spielplatz soll laut dieser Planung lediglich um ca. 15 m verschoben und nicht ersatzlos aufgegeben werden.

Baulandmobilisierung/Anfrage CDU:

Durch die Einstufung der Stadt Wülfrath als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. § 201a BauGB besteht nun die Möglichkeit, bestimmte Instrumente vereinfacht zu nutzen. Dies muss allerdings im Einzelfall geprüft werden, da bspw. die Anordnung eines Baugebotes auch in die Eigentumsrechte eingreift. Die Instrumente der Vorkaufsrechtssatzung und Befreiungen werden auch jetzt schon vom Planungsamt verwendet.

Quartiersentwicklung Ellenbeek:

Das Projekt der Quartiersentwicklung Ellenbeek steht für die Jahre 2023 und 2024 auf der Priorisierungsliste der Projekte und Aufgaben des Stadtplanungsamtes. Das Projekt wurde aufgenommen. Derzeit wird die Förderung für die Konzeptentwicklung geprüft.

Beos:

Ein Großteil der Hallen wurden seitens der Bauaufsicht abgenommen. Aufgrund von Änderungen der Außenanlagen wurde ein Nachtrag eingereicht, der aktuell geprüft wird. Bevor der Betrieb aufgenommen werden kann, werden die Nutzer Nutzungsanträge stellen, die ebenfalls genehmigt werden müssen.

Der Mieter PICNIC (Nutzer der Hallen 1 und 2) ist mit dem Innenausbau seines Fulfillment-Centers bereits weit fortgeschritten. Die Inbetriebnahme ist für diesen Monat vorgesehen. Auch von der Vaillant-Gruppe/TechnoCargo (Mieter der Hallen 3-5) ist bereits eine Teilübernahme des Objektes erfolgt. Als nächstes folgt dann die Fertigstellung und Abnahme der letzten Gewerbehalle (Unit 5). Sowohl der Vorhabenträger BEOS Logistics als auch die beiden Nutzer PICNIC und Vaillant arbeiten mit Hochdruck an der Inbetriebnahme. Für Ende April ist seitens der BEOS dann ein kleiner Festakt zur Einweihung und Inbetriebnahme des gesamten Gewerbeobjektes vorgesehen. Die konkreten Einladungen an die politischen Vertreter folgen noch.

Bauvorhaben Hagedorn-Gruppe (Dieselstraße):

Das Bauvorhaben der Hagedorn-Gruppe an der Dieselstraße war u. a. durch notwendige Baugrunduntersuchungen und Nacharbeiten an der Böschung zur Nevigeser Straße etwas verzögert. Mittlerweile ist die Bautätigkeit wieder vollumfänglich aufgenommen worden. Avisiert ist die Fertigstellung des Objektes für den Oktober 2023. Die Vermarktungsbemühungen des Vorhabenträgers werden von der Wirtschaftsförderung unterstützt. Angeboten wird das Objekt sowohl



für Logistikzwecke, als auch für den Light-Industrial-Sektor. Verschiedenen Interessenten haben bereits Interesse an der Nutzung des Gewerbeobjektes bekundet. Auch aus dem Wülfrather Unternehmensbesatz gab es Interessenten für das Bauvorhaben (etwa für Betriebserweiterungen). Eine Festlegung auf konkrete Nutzer ist allerdings noch nicht erfolgt, und das Objekt befindet sich noch weiter in der Vermarktung.

Sonderpflege Generationspark und Angergarten

Die Vergabe zur Pflege ist letztes Jahr (2022) gelaufen. Mitte des Jahres wurde der Auftrag bestätigt. Daraufhin hat bereits ebenfalls ein Vor-Ort-Termin stattgefunden. Die Arbeiten dürfen seit dem 28.02 nur noch mittels Ausnahme seitens der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden (Vogelschutzzeit). Die Arbeiten haben bisher nicht stattgefunden. Die Firma wollte sich melden, sobald mit der Aufgabe gestartet werden kann. Das Planungsamt steht seit Dezember in engem Kontakt zu der beauftragten Firma.

Herr Altmann merkt an, dass an der Röntgenstraße/Silberberger Weg eine große Halle gebaut werde. Die Verwaltung wird eine Erläuterung dazu zur Niederschrift abgeben.

(Nachtrag zur Niederschrift: Auf dem Gewerbegrundstück Röntgenstraße 1 – 3 wurde im rückwärtigen Gelände eine freistehende, eingeschossige Lagerhalle mit einer Brutto - Grundfläche von 1.813,25 qm im Jahr 2021 genehmigt welche gegenwärtig errichtet wird.)



anwesend

SB-stimmberechtigt

Herr Peter Sölch
Herr Hans-Werner van Hueth

Ratsmitglied

Herr Hans-Peter Altmann
Frau Ann-Kathrin Berg
Herr Ulrich Düchting
Herr Axel Effert
Herr Reiner Heinz
Herr André Herbes
Herr Manfred Hoffmann
Herr Claus Leifeld
Herr Stephan Mrstik
Herr Wolfgang Riedel
Herr Patrick Schneider
Herr Max Schultheiß
Herr Jörg Schwind
Frau Beatrice Wulf

Verwaltungsmitarbeiter/in

Frau Sabine Drasnin
Herr Alexander Grothues
Herr Stefan Holl
Herr Stephan Hölterscheidt
Herr Karsten Niemann
Herr Rainer Ritsche
Frau Lisa Schulte
Frau Anja Urban
Frau Silke Volz-Schwach

Schriftführer/in

Frau Jasmin Ahlborn

Vorsitzende/r

Herr Axel C. Welp



Wülfrath, den 17. März 2023

(Axel C. Welp)
Ausschussvorsitzende/er

(Jasmin Ahlborn)
Schriftführer/in

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