



## Niederschrift

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

**Termin** Mittwoch, 22.11.2023, 17:00 bis 19:00 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>	Bestellung der Schriftführung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung Vorlage: BVV-024-2023
<b>1.5</b>	Feststellung der Tagesordnung
<b>1.6</b>	Genehmigung der Niederschriften
<b>2</b>	Befangenheitsprüfung
<b>3</b>	Einwohnerfragestunde
<b>4</b>	16. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Sportplatz Düssel" hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: 61-017-2023
<b>5</b>	Bebauungsplan Nr. 5.12 "Sportplatz Düssel" hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: 61-018-2023
<b>6</b>	Bebauungsplan Nr. 14 "Freizeitanlage Hammerstein" hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: 61-034-2023
<b>7</b>	Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Kocherscheidt - Süd“ Vorlage: 61-035-2023
<b>8</b>	Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Bereich „Kruppstraße - Ost“ Vorlage: 61-036-2023
<b>9</b>	Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Bereich „Kruppstraße - West“ Vorlage: 61-037-2023
<b>10</b>	Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Bereich „Nord-Erbach - Ost“ Vorlage: 61-038-2023
<b>11</b>	Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Nord-Erbach - West“ Vorlage: 61-039-2023
<b>12</b>	Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „ADP - Areal“ Vorlage: 61-040-2023



<b>13</b>	Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Alte Ratinger Landstraße - Nord“ Vorlage: 61-041-2023
<b>14</b>	Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Alte Ratinger Landstraße - Süd“ Vorlage: 61-042-2023
<b>15</b>	Standort für den Baubetriebshof der Stadt Wülfrath Vorlage: III-021-2023
<b>16</b>	Priorisierung Projekte Planungsamt: Stand Oktober 2023 Vorlage: 61-032-2023
<b>17</b>	Anfrage der Fraktionen CDU und GRÜNE zum Wohnungsbau in Wülfrath Vorlage: III-034-2023
<b>18</b>	Mitteilungen und Anfragen
<b>18.1</b>	Stellungnahme der Verwaltung zur Installation eines Trinkwasserspenders Vorlage: III-036-2023



## Protokoll

### Öffentlicher Teil

#### TOP 1 Regularien

---

#### TOP 1.1 Eröffnung der Sitzung

---

Frau Theis, als neue Vorsitzende des Ausschusses, begrüßt die Anwesenden, insbesondere auch die Vertreter\*innen der Presse und die teilnehmenden Bürger\*innen.

#### TOP 1.2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

---

Die Ausschussvorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

#### TOP 1.3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

---

Der Ausschuss ist beschlussfähig.

#### TOP 1.4 Bestellung der Schriftführung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung Vorlage: BVV-024-2023

---

#### **Beschluss:**

Frau Ulrike Eberle wird für die Sitzung am 22.11.2023 als Schriftführerin für den Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung (AWS) bestellt.

#### **Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (17)	6	3	3	3	1	1
Ablehnung	0						
Enthaltung	0						

#### TOP 1.5 Feststellung der Tagesordnung

---

Die Tagesordnung wird unverändert festgestellt.



---

## **TOP 1.6** Genehmigung der Niederschriften

---

Ausschussvorsitzende Frau Theis erklärt, dass durch krankheitsbedingte Ausfälle im Ratsbüro die Niederschriften der letzten beiden Ausschusssitzungen noch nicht erstellt werden konnten.

---

## **TOP 2** Befangenheitsprüfung

---

Kein Ausschussmitglied erklärt sich für befangen.

---

## **TOP 3** Einwohnerfragestunde

---

Herr Michael Becker, Mitglied des Bürgervereins Düssel e.V., äußert sich kritisch zu den Planungen für den Bereich „Sportplatz Düssel“. Die vorgeschlagen Entwürfe würden vom Bürgerverein Düssel e.V. nicht mitgetragen. Die Ideen des Bürgervereins seien in diesen nicht berücksichtigt worden, obwohl der Bürgermeister den Vorschlag unterbreitet hätte, dass der Bürgerverein Düssel e.V. gerne eigene Ideen erarbeiten und einbringen könne. Herr Becker ist der Meinung, dass für die Verwaltung keine anderen Lösungen infrage kämen, die Grundflächen-/ Geschossflächen- und Vollgeschosszahl wären bereits festgelegt. Er fragt, wo die Mitwirkung des Bürgervereins bleiben würde, wenn es aufgrund der Festlegungen keine Mitgestaltungsmöglichkeiten mehr gäbe. Dies würde im Widerspruch zu vorherigen Zusagen seitens der Verwaltung stehen.

Herr Andreas Ball-Sadlo sieht ebenso die fehlende Beteiligungsmöglichkeit.

Herr Eberhard Tiso, Mitglied des Bürgervereins Düssel e.V., merkt an, dass die bisherige Berichterstattung in der Presse problematisch sei. Die darin aufgezeigten Ideen (Wohnturm/Wohntürme) würden auf Vorschlägen von lediglich zwei bis vier Personen basieren und nicht der Vorstellung des Bürgervereins in Gänze entsprechen. Insofern sollten die Redaktionen künftig die Ideengeber namentlich benennen, damit es zu keinen Irritationen mehr käme.

Bürgermeister Herr Ritsche geht auf die Anmerkungen von Herrn Becker ein und bietet an, ein Gespräch mit Hr. Dr. Holl zu führen, zu dem die Verwaltung ihn einladen würde.

Zum schriftlichen Einspruch des Bürgervereins gegen die Beschlussvorlagen „Sportplatz Düssel“ bittet Ausschussmitglied Herr Peetz die Verwaltung um eine rechtliche Einschätzung.

Frau Theis weist darauf hin, dass Planungsamtsleiterin Frau Schulte unter TOP 4 Fragen und Kritiken beantworten und den genauen Verfahrensablauf vorstellen würde.

---

## **TOP 4** 16. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Sportplatz Düssel" hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: 61-017-2023

---

Planungsamtsleiterin Frau Schulte stellt anhand eines Ablaufschemas (s. Anlage 1) das Planverfahren detailliert dar und erklärt, dass man sich jetzt erst im ersten Schritt des Verfahrens befände und auf jeden Fall eine Beteiligung von Bürgern/Bürgerinnen, Institutionen und Trägern öffentlicher Belange erfolgen würde. Mit dem heutigen Beschluss würde nicht das Vorhaben,



sondern die frühzeitige Beteiligung beschlossen werden.

Insoweit könnten gerne Vorschläge und Anregungen eingereicht werden, die seitens der Verwaltung einzeln abgewogen, im Ausschuss abgestimmt und dem Rat vor Beschlussfassung zur Kenntnis gegeben würden.

Die Verwaltung habe lediglich einen fachlichen Vorschlag unterbreitet, was aber nicht gleichzeitig die bauliche Umsetzung bedeuten würde, so könnte sich zum Beispiel auch noch die Zahl der Vollgeschossigkeit ändern.

In diesem Zusammenhang weist Ausschussmitglied Frau Grädig daraufhin, dass sie persönlich die Idee des Turmes gar nicht so schlecht fände und zwei Vollgeschosse für zu gering erachte. Frau Schulte weist darauf hin, dass Frau Grädig diese Anregung gerne im Rahmen der Beteiligung anbringen könne.

Frau Schulte weist zudem darauf hin, dass erst mit dem Satzungsbeschluss als letzten Verfahrensschritt die Festlegungen im Bebauungsplan endgültig wären.

Vorsitzende Fr. Theis macht noch einmal deutlich, dass der Beschlussvorschlag für Bürger\*innen die Möglichkeit eröffne, sich zu beteiligen und keine baulichen Festsetzungen beschlossen würden.

Insofern sieht der Ausschuss keine Notwendigkeit einer Sitzungsunterbrechung bei den Tagesordnungspunkten 4 und 5, um teilnehmenden Bürger\*innen die Möglichkeit zu geben, weitere Fragen zu stellen oder Anregungen zu äußern.

**Beschluss:**

1. Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung stimmt den Vorentwürfen zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Sportplatz Düssel“ zu.
2. Für die 16. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Sportplatz Düssel“ wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die gleichzeitige Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planbereich umfasst in der Gemarkung Unterdüssel, Flur 1, die Flurstücke 3, 565, 192, 592 und 609.

Die Grenzen werden wie folgt umschrieben:

- Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Düssel, begrenzt.
- Im Osten verläuft die Grenze des Änderungsbereichs entlang der Tillmannsdorfer Straße sowie der östlichen Grenze des Flurstücks 609.
- Im Süden wird der Änderungsbereich durch das Flurstück 455 begrenzt.
- Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Düssel sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 609 begrenzt.

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

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (17)	6	3	3	3	1	1
Ablehnung	0						
Enthaltung	0						



**TOP 5** Bebauungsplan Nr. 5.12 "Sportplatz Düsseldorf"  
 hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB  
 Vorlage: 61-018-2023

Auf die Ausführungen unter TOP 4 wird verwiesen. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Wortmeldungen.

**Beschluss:**

1) Für den Bebauungsplan Nr. 5.12 „Sportplatz Düsseldorf“ wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Variante B (mit öffentlicher Bürgerveranstaltung) sowie die gleichzeitige Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2) Der im Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellte Planbereich umfasst die Flurstücke 1, 3, 192, 565, 590, 592, 607, 608, 609, 616, eine Teilfläche des Flurstücks 621 (alle Flur 1, Gemarkung Unterdüssel) sowie das Flurstücke 70 und eine Teilfläche des Flurstücks 793 (beide Flur 4, Gemarkung Unterdüssel).

Die Grenzen werden wie folgt umschrieben:

- Im Norden wird das Plangebiet durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 70 (Flur 4, Gemarkung Unterdüssel) sowie durch die Düssel begrenzt.
- Im Osten wird das Plangebiet durch die Tillmansdorfer Straße, durch das östlich liegende Flurstück 620 (Flur 1, Gemarkung Unterdüssel) sowie durch die Zuwegung zur Tillmansdorfer Straße 9 (Flurstück 590) und die Gärten der Bebauung an der Tillmansdorfer Straße 11-15 (Flurstücke 631, 629 und 638, alle Flur 1, Gemarkung Unterdüssel) begrenzt.
- Im Süden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze des Flurstücks 607 (Flur 1, Gemarkung Unterdüssel) sowie durch die südliche Grenze des Flurstück 609 (ehemaliger Sportplatz) begrenzt.
- Im Westen wird das Plangebiet durch die Düssel sowie durch die Dorfstraße begrenzt.

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
Zustimmung	X (17)	6	3	3	3	1	1
Ablehnung	0						
Enthaltung	0						

**TOP 6** Bebauungsplan Nr. 14 "Freizeitanlage Hammerstein" hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB  
 Vorlage: 61-034-2023

Frau Schulte führt aus, dass auch bei diesem Bebauungsplanverfahren, wie beim Verfahren zum Bereich des Sportplatzes Düsseldorf (TOP 4 und 5), eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorgeschlagen würde.

Auf die Anfrage von Ausschussmitglied Herr Riedel zu Lärmuntersuchungen bei solchen Anla-



gen, informiert Frau Schulte darüber, dass ein Lärmschutzgutachten nicht erforderlich sei, da Kinderlärm rechtlich nicht als Lärmbelästigung bewertet werden würde.

Der Ausschuss ist sich einig, ohne ein entsprechendes Gutachten weiter zu planen.

**Beschluss:**

1. Für den Bebauungsplan Nr. 14 „Freizeitanlage Hammerstein“ wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Variante B (mit öffentlicher Bürgerveranstaltung) sowie die gleichzeitige Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan (Anlage 1), der keine planungsrechtliche Aussage enthält.  
Der Planbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke 1421, 1424 und 1426 (alle Flur 6, Gemarkung Unterdüssel). Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die ebene Wiesenfläche der ehemaligen Deponie Hammerstein, die diese umschließenden Fußwege sowie den Parkplatz inklusive seiner nördlichen Einfahrt und der südlichen Zuwegung. Zur eindeutigen Nachvollziehbarkeit werden hier die ETRS-Koordinaten der Grenzpunkte angegeben:

<b>A</b>	<b>E 364501.851 / N 5683552.090</b>	<b>K</b>	<b>E 364678.150 / N 5683563.074</b>
<b>B</b>	<b>E 364517.637 / N 5683566.863</b>	<b>L</b>	<b>E 364562.843 / N 5683510.671</b>
<b>C</b>	<b>E 364537.118 / N 5683549.404</b>	<b>M</b>	<b>E 364523.315 / N 5683483.214</b>
<b>D</b>	<b>E 364559.133 / N 5683572.707</b>	<b>N</b>	<b>E 364539.687 / N 5683460.597</b>
<b>E</b>	<b>E 364626.501 / N 5683615.237</b>	<b>O</b>	<b>E 364518.760 / N 5683444.789</b>
<b>F</b>	<b>E 364650.524 / N 5683624.356</b>	<b>P</b>	<b>E 364463.373 / N 5683506.443</b>
<b>G</b>	<b>E 364702.880 / N 5683627.497</b>	<b>Q</b>	<b>E 364470.207 / N 5683541.600</b>
<b>H</b>	<b>E 364700.227 / N 5683607.916</b>	<b>R</b>	<b>E 364456.433 / N 5683559.638</b>
<b>I</b>	<b>E 364694.502 / N 5683590.064</b>	<b>S</b>	<b>E 364460.409 / N 5683563.983</b>
<b>J</b>	<b>E 364688.007 / N 5683576.569</b>	<b>T</b>	<b>E 364475.618 / N 5683576.738</b>

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (17)	6	3	3	3	1	1
Ablehnung	0						
Enthaltung	0						

**TOP 7** Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Kocherscheidt - Süd“

Vorlage: 61-035-2023

Planungsamtsleiter Herr Grothues stellt für die im Folgenden vorgeschlagenen Vorkaufsrechtssatzungen (TOP 7 - TOP 14) dar, dass alle aufgezeigten Flächen im Flächennutzungsplan sowie teilweise in vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits als Industrie-/Gewerbeflächen dargestellt sind. Es gäbe nur eine einzige Ausnahme bei der eine Grünfläche im Bebauungsplan, angrenzend zum städtischen Friedhofes Alte Ratinger Landstraße, festgesetzt sei. Hier würde das Planungsamt aus fachlicher Sicht, aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Gewerbe Zur Fliethe, eine Entwicklung der Fläche als Gewerbefläche sehen. Mit den Satzungsbeschlüssen hätte die Stadt die Möglichkeit, die Flächen so zu entwickeln, wie es den städtebaulichen Zielen entsprechen würde. In allen Fällen würden aber Stadt und Politik



entscheiden, ob von dem Vorkaufsrecht auch tatsächlich Gebrauch gemacht werden solle. In-  
soweit seien es immer Einzelfallentscheidungen.

Ausschussmitglied Herr Mrstik befürwortet für seine Fraktion die Sicherung des Vorkaufsrechts  
durch die Stadt, um Einfluss auf die Flächenentwicklung nehmen zu können.

Wirtschaftsförderer Herr Niemann bekräftigt, dass die wenigen Freiflächen für eine Gewerbeflä-  
chenentwicklung wertvolles Gut darstellen würden und die Vorkaufsrechte gezogen werden  
könnten, aber nicht müssten.

Ausschussmitglied Herr Peetz sieht die Notwendigkeit, in die Satzungen ein qualitatives Kriteri-  
um einzufügen, so wären auf S. 1 der Satzungen „Ziel...städtebauliche Maßnahme zu sichern,  
zu erleichtern und zu beschleunigen“ zu allgemein formuliert.

Herr Grothues informiert, dass die Satzungsentwürfe durch einen Rechtsanwalt geprüft worden  
seien und dieser dazu geraten habe, die Formulierungen so allgemein wie möglich zu halten,  
da in jedem Fall Einzelfallprüfungen erfolgen würden.

**Beschluss:**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die als Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes  
Vorkaufsrecht für den Bereich „Kocherscheidt - Süd“ beschlossen.

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (15)						
Ablehnung	0						
Enthaltung				1			

Ratsmitglied Hr. Mrstik (Bündnis 90/Die Grünen) ist bei der Beschlussfassung abwesend.

**TOP 8** Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Bereich „Kruppstraße -  
Ost“  
Vorlage: 61-036-2023

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Beschluss:**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die als Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes  
Vorkaufsrecht für den Bereich „Kruppstraße - Ost“ beschlossen.

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (15)						
Ablehnung	0						
Enthaltung				1			

Ratsmitglied Hr. Mrstik (Bündnis 90/Die Grünen) ist bei der Beschlussfassung abwesend.





**TOP 9** Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Bereich „Kruppstraße - West“  
Vorlage: 61-037-2023

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Beschluss:**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die als Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „Kruppstraße - West“ beschlossen.

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (15)						
Ablehnung	0						
Enthaltung				1			

Ratsmitglied Hr. Mrstik (Bündnis 90/Die Grünen) ist bei der Beschlussfassung abwesend.

**TOP 10** Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Bereich „Nord-Erbach - Ost“  
Vorlage: 61-038-2023

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Beschluss:**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die als Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „Nord-Erbach - Ost“ beschlossen.

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (15)						
Ablehnung	0						
Enthaltung				1			

Ratsmitglied Hr. Mrstik (Bündnis 90/Die Grünen) ist bei der Beschlussfassung abwesend.

**TOP 11** Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Nord-Erbach - West“  
Vorlage: 61-039-2023

Es gibt keine Wortbeiträge.



**Beschluss:**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die als Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „Nord-Erbach - West“ beschlossen.

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (15)						
Ablehnung	0						
Enthaltung				1			

Ratsmitglied Hr. Mrstik (Bündnis 90/Die Grünen) ist bei der Beschlussfassung abwesend.

**TOP 12** Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „ADP - Areal“  
Vorlage: 61-040-2023

Es gibt keine Wortbeiträge.

**Beschluss:**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die als Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „ADP - Areal“ beschlossen.

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (15)						
Ablehnung	0						
Enthaltung				1			

Ratsmitglied Hr. Mrstik (Bündnis 90/Die Grünen) ist bei der Beschlussfassung abwesend.

**TOP 13** Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Alte Ratinger Landstraße - Nord“  
Vorlage: 61-041-2023

Es gibt keine Wortbeiträge.

**Beschluss:**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die als Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „Alte Ratinger Landstraße - Nord“ beschlossen.



**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (15)						
Ablehnung	0						
Enthaltung				1			

Ratsmitglied Hr. Mrstik (Bündnis 90/Die Grünen) ist bei der Beschlussfassung abwesend.

**TOP 14** Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Alte Ratinger Landstraße - Süd“  
Vorlage: 61-042-2023

Es gibt keine Wortbeiträge.

**Beschluss:**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die als Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „Alte Ratinger Landstraße - Süd“ beschlossen.

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (15)						
Ablehnung	0						
Enthaltung				1			

Ratsmitglied Hr. Mrstik (Bündnis 90/Die Grünen) ist bei der Beschlussfassung abwesend.

**TOP 15** Standort für den Baubetriebshof der Stadt Wülfrath  
Vorlage: III-021-2023

Ratsmitglied Herr Effert erinnert an den beschlossenen Auftrag an die Verwaltung, alternative Flächen zur Unterbringung des städtischen Baubetriebshofes zu suchen. Eine Festlegung auf den in dieser Vorlage vorgeschlagenen bisherigen Standort würde eine Rücknahme des bisher gefassten Beschlusses notwendig machen. Er plädiert dafür, zuerst die Ergebnisse der aktuell laufenden Organisationsuntersuchung abzuwarten, die neue Fakten zum Personal- und Raumbedarf des Baubetriebshofes bringen würde. Ohnehin würden die Planungen laut Prioritätenliste des Planungsamtes nicht vor 2027 beginnen. Für das Abwarten spricht sich auch Ausschussmitglied Herr Altmann aus.

Herr Ritsche geht auf das Problem des Überarbeitungsbedarfes für die Räumlichkeiten des Baubetriebshofes am jetzigen Standort ein. Er erklärt, dass es möglich sei, die Ergebnisse der aktuellen Organisationsuntersuchung abzuwarten. Grundsätzlich bräuchte die Verwaltung aber eine Richtung von Seiten der Politik, ob der alte Standort weiterentwickelt werden solle. Nur anhand einer langfristigen Perspektive könnten die notwendigen baulichen Maßnahmen am jetzigen Standort kurzfristig umgesetzt werden. Herr Ritsche weist daraufhin, dass ein Abriss



der Feuer- und Rettungswache Wache aus häuslicher Sicht keinen Sinn mache. Die Stadt würde aufgrund der noch vorhandenen Restbuchwerte damit 1,27 Millionen Euro Eigenkapital vernichten.

Auf Anfrage des Ausschussmitgliedes Herrn Peetz informiert Frau Schulte darüber, dass die besagte Fläche am Standort altes Bahnhofsareal bereits als Gewerbefläche dargestellt sei und sowohl eine Nutzung durch den Baubetriebshof oder andere Betriebe möglich sei. Herr Niemann weist allerdings darauf hin, dass es eine eingeschränkte Gewerbefläche sei.

Herr Effert stellt für die CDU-Fraktion den Antrag, die Ergebnisse der laufenden Organisationsuntersuchung für den Baubetriebshof abzuwarten und die Beschlussfassung in einer der nächsten Sitzungen zu verschieben. Damit würde die Option offengehalten, den Ausbau an alter oder einen Neubau an anderer Stelle vorzunehmen.

Über den Antrag der CDU, den Beschluss in einer der nächsten Sitzungen zu fassen, wird wie folgt abgestimmt:

Über den Antrag der CDU, den Beschluss in einer der nächsten Sitzungen zu fassen, wird wie folgt abgestimmt:

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (17)	6	3	3	3	1	1
Ablehnung	0						
Enthaltung	0						

**TOP 16** Priorisierung Projekte Planungsamt: Stand Oktober 2023  
Vorlage: 61-032-2023

Herr Grothues erläutert die angepasste Prioritätenliste und geht auf die geplanten Flächenentwicklungen mit erneuerbaren Energien (Windkraft/Photovoltaik) ein.

Herr Effert spricht für seine Fraktion aus, dass die erste Priorität nach wie vor beim Wohnungsbau läge und an zweiter Stelle die Gewerbeflächenentwicklungen. Alles andere solle zurückgestellt werden.

Herr Mrstik sieht für seine Fraktion in der Entwicklung von Windenergie ebenso eine Priorität. Herr Peetz sieht die Notwendigkeit einen Beschluss herbeizuführen, in dem die politischen Gremien ein gemeinsames Ziel zur Stadtentwicklung beschließen würden, wobei er auch die erste Priorität in der Wohnbauentwicklung sehe.

Herr Effert regt an, die Liste für 2024 zu überarbeiten nach

1. Priorität Wohnen
2. welche Projekte/Aufgaben zu leisten sind

und mit diesen Grundsätzen in die kommende Haushaltsberatung zu gehen.

Herr Ritsche sagte eine Mitteilungsvorlage zu, in der informiert würde, welche gesetzlichen Ver-



pflichtungen für Windkraftenergie bestehen.

**Beschluss:**

Die Verwaltung soll die Prioritätenliste überarbeiten und dem Ausschuss erneut zur Beschlussfassung vorlegen.

**Abstimmungsergebnis**

Einstimmig	x	
Mehrheitlich		

	Gesamt	CDU	SPD	WG	Grüne	Linke	FDP
Zustimmung	X (17)	6	3	3	3	1	1
Ablehnung	0						
Enthaltung	0						

**TOP 17** Anfrage der Fraktionen CDU und GRÜNE zum Wohnungsbau in Wülfrath  
Vorlage: III-034-2023

Frau Schulte stellt dar, dass in dem Zeitraum von 2022 bis heute rund 31 Bauanträge zum Thema Wohnungsbau eingereicht und dadurch ca. 90 Wohneinheiten geschaffen wurden. Hier handele es sich allerdings nicht nur um den Neubau von Wohnungen, sondern auch um Aufstockungen etc.

Zu den Fragen zwei bis vier präsentiert Frau Schulte eine tabellarische Übersicht der Wohnbaupotenziale (s. Anlage 2) zur Beantwortung der von den Fraktionen CDU und GRÜNE gestellten Fragen.

*Nachrichtlich in dieser Niederschrift:*

Die in der Liste dargestellten Zahlen sollten vor dem Hintergrund betrachtet werden, dass alle Angaben maßgeblich davon abhängen, in welcher Form die Flächen letztendlich bebaut werden (z.B. Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau).

Unter „Baulücken“ fallen derzeit ungenutzte/untergenutzte Flächen, die sich grundsätzlich planungsrechtlich für den Wohnungsbau eignen (z.B. Außenbereichsatzung und Sportplatz Schlupkotheln etc.). Flächen wie „Am Diek“ oder „Bunkerareal“ sind hier einzeln aufgelistet, da diese schon häufig in der Öffentlichkeit diskutiert wurden.

Die ins Siedlungsmonitoring eingetragene Anzahl an Wohneinheiten für die ASB-Fläche „Düssel-West“ beträgt nicht 460, wie in der Sitzung präsentiert, sondern 420.

Die Verwaltung wird die Liste der Wohnbaupotenziale den Fraktionen kurzfristig zusenden.

**TOP 18** Mitteilungen und Anfragen

**real-Markt**

Wirtschaftsförderer Herr Niemann informiert darüber, dass der Wülfrather real-Markt laut Unternehmensinformation vom 20.11.2023 – vorbehaltlich der Zustimmung des Vermieters und der Genehmigung durch das Bundeskartellamt - an Kaufland übertragen werden soll.

Auf die Frage von Herrn Brühland, ob die Stadt Kenntnis darüber habe, dass Kaufland möglicherweise Insolvenz angemeldet habe, antwortet Herr Niemann, dass ihm darüber keine Informationen vorlägen.



### **Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren“**

Herr Niemann teilt mit, dass im Rahmen des Programms des Landes NRW „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren“ (ZIO) die Stadt Wülfrath Fördermittel in Höhe von 146.300 EUR für die Belebung der Innenstadt erhalten würde. Die Fördermittel würden für die Bausteine „Verfügungsfonds Anmietung“ und „Schaffung von Innenstadtqualitäten“ gewährt. Beim ZIO handele es sich um das Folgeprogramm des bisher in Umsetzung befindlichen „Sofortprogramm Innenstadt“, welches zum 31.12.2023 auslaufe. Das Gesamtbudget zur Umsetzung von Maßnahmen aus dem vorgenannten Programm läge aufgrund des von der Stadt zu tragenden Eigenanteils i.H.v. 30 % bei ca. 210 T€.

### **Gewerbefläche Swiss Life, Henry-Ford-II-Straße**

Auf die Frage von Ausschussmitglied Herrn Nolde, warum PICNIC noch nicht den Betrieb aufgenommen habe, informiert Herr Niemann, dass er in Kontakt mit dem Eigentümer und dem Betreiber stehe. PICNIC sei laut eigener Aussage derzeit noch sehr in der Unternehmensexpansion gebunden und errichte bundesweit noch weitere Logistikstandorte. Dies würden die Ressourcen zur Aufnahme des Betriebes in Wülfrath binden. Auch sei erst Anfang Oktober die letzte Genehmigung zur Einrichtung des Gewerbeobjektes an PICNIC erteilt. Entgegen einiger Gerüchte in den sozialen Medien habe sich PICNIC aber nicht vom Standort Wülfrath zurückgezogen und sei auch nach wie vor Mieter in der Logistikimmobilie der Swiss Life.

### **Gewerbegrundstück Dieselstraße**

Auf die Anfrage von Herrn Altmann, ob es bereits einen Mieter für das Gewerbegrundstück an der Dieselstraße gäbe, informiert Herr Niemann, dass derzeit noch Gespräche mit potenziellen Nutzern geführt würden, aber eine Auswahl und Festlegung noch nicht getroffen worden sei.

### **Gelände Klinik Aprath**

Herr Peetz fragt an, ob ein Investor Interesse am Klinikgelände gezeigt habe. Frau Schulte informiert darüber, dass ein vom Eigentümer beauftragter Architekt Kontakt zum Planungsamt aufgenommen habe. Seine Planungs Ideen würden jedoch „Wohnen“ als Hauptnutzung vorsehen. Der Bebauungsplan hingegen würde „Wohnen in Verbindung mit Betreuung/Pflege“ festsetzen, dabei „Wohnen“ in untergeordneter Rolle. Ein Siedlungsstandort an dieser Stelle wäre somit nicht zulässig.

**TOP**      Stellungnahme der Verwaltung zur Installation eines Trinkwasserspenders  
**18.1**      Vorlage: III-036-2023

---

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.



**anwesend**

**SB-stimmberechtigt**

Frau Barbara Grädig  
Herr Hans-Werner van Hueth

**Ratsmitglied**

Herr Hans-Peter Altmann  
Frau Ann-Kathrin Berg  
Herr Walter Brühland  
Herr Ulrich Düchting  
Herr Axel Effert  
Herr André Herbes  
Herr Manfred Hoffmann  
Herr Stephan Mrstik  
Herr Thomas Nolde  
Herr Wolfgang Peetz  
Frau Dr. Elke Platzhoff  
Herr Wolfgang Riedel  
Herr Max Schultheiß  
Herr Jörg Schwind  
Frau Renate Theis

**Verwaltungsmitarbeiter/in**

Herr Peter Clevenhaus  
Frau Ulrike Eberle  
Herr Alexander Grothues  
Herr Karsten Niemann  
Herr Sebastian Schorn  
Frau Lisa Schulte

**Bürgermeister/in**

Herr Rainer Ritsche

Wülfrath, den 30. November 2023

---

(Renate Theis)  
Ausschussvorsitzende

---

(Ulrike Eberle)  
Schriftführerin



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