

# FDP – Ratsfraktion Meerbusch

Meerbuscher Str. 47, 40670 Meerbusch  
Tel.-Nr.02159-4709, Fax.Nr. 02159-815205  
E-Mail: [fdp-meerbusch@t-online.de](mailto:fdp-meerbusch@t-online.de)  
Internet: [www.fdp-meerbusch.de](http://www.fdp-meerbusch.de)

Herrn Bürgermeister  
Dieter Spindler  
Stadt Meerbusch  
Dorfstr. 20

40670 Meerbusch

**Per Fax.-Nr. 02132-916-320 und 321 und per E-Mail**

**Antrag zur Ratssitzung am 29.03.2012**  
**Bauleitplanung Meerbusch-Osterath, Ostara**

Meerbusch, den 13.03.2012

Sehr geehrter Herr Spindler,  
die FDP-Fraktion beantragt,

1. die **erneute** Offenlegung

- a) der 100. Änderung des Flächennutzungsplans Meerbusch-Osterath, Ostara und ein Teilbereich in Meerbusch-Strümp,
- b) des Bebauungsplanes Nr. 266 Meerbusch-Osterath, Ostara, sowie
- c) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.60 Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienenweg

mit der Maßgabe **zu beschließen**, dass zu den im vorherigen Offenlegungsverfahren ausgelegten Planunterlagen, Gutachten etc. **zusätzlich** ausgelegt werden: das Gutachten der GMA vom 02.09.2009, die Protokollnotiz der Bezirksregierung vom 14.01.2010 sowie die Beratungsvorlage zu TOP 3 Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 04.05.2010 nebst dazugehöriger Niederschrift der Ausschusssitzung;

2. den Städtebaulichen Vertrag betreffend B-Plan Nr.266 und 1. Änderung des B-Plans Nr. 60 in §14a Dienstbarkeiten Klimaschutz, Ziffer 1. Klimaschutz dahingehend zu ändern, dass auf dem B-Plangebiet die Wohn- und Gewerbebebauung den Passivhaus- oder den "Nullenergiehaus" - Standard aufweisen muss, **hilfsweise:**

den o.g. Städtebaulichen Vertrag in § 14 a Dienstbarkeiten Klimaschutz in Ziffer 1. Klimaschutz dahingehend zu ändern, „....., dass sowohl der Transmissionswärmeverlust als auch der Jahresprimärenergiebedarf des jeweiligen Gebäudes den Wert eines Referenzgebäudes in der bei Bauantrag gültigen Fassung der ENEV um mindestens 30 % unterschreiten muss“.

## **Begründung:**

Die Information der Bürger im Rahmen der Offenlegung kam einer Täuschung gleich. Die Behandlung der Stellungnahmen der Bürger durch die Verwaltung ist skandalös. Im Einzelnen:

1. Wesentliche Informationen wurden den Bürgern vorenthalten, beispielsweise das von der Stadt in Auftrag gegebene Gutachten der GMA vom 02.09.2009. Ausgelegt hat (nur) das von dem Investor in Auftrag gegebene Gutachten der GfK vom Juli 2007. Dies, obwohl die Bezirksregierung die Ergebnisse des Parteigutachtens GfK ausweislich der Protokollnotiz vom 14.01.2010 anzweifelte und demgegenüber das Gutachten der GMA als „sachlich richtig, ehrlich und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche –ZVB – (als) nachvollziehbar“ bezeichnete. Anders als das „Parteigutachten“ der GfK kommt die GMA zu dem für den Investor, die Verwaltung und der derzeitigen Ratsmehrheit gänzlich unpassenden Feststellung:

„Die projektierte Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarkts mit ca. 4.000 qm Verkaufsfläche würde nach gutachterlicher Einschätzung den Bestand des Stadtteilzentrums Osterath gefährden“

Ebenso warnt die Bezirksregierung „eindringlich vor einer Erweiterung des ZVB auf das Gelände jenseits der Bahnlinie“.

Damit wurde in der Offenlegung der einzige überhaupt strittige Punkt der B-Planung, nämlich die Problematik des Baus eines großflächigen Verbrauchermarkts, und der neuralgische Punkt der Flächennutzungsplanänderung, nämlich die Erweiterung des ZVB auf das Gelände jenseits der Bahnlinie, unterdrückt. Die Verwaltung ist sogar so weit gegangen, nur das Parteigutachten der GfK offenzulegen, das derartige Bedenken zerstreut. Der Bürger wurde also in einem zentralen Punkt des Bauleitplanungsverfahrens getäuscht. Es geht hier auch nicht um eine „Petitesse“: Im Ortskern von Osterath sind laut Gutachten GMA 38 Einzelhändler mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.165 qm und einem Umsatz von 21.5 Mio. € in ihrer Existenz betroffen.

Dies macht die Wiederholung der Offenlegung mit breiterer Information der Bürger als bisher zwingend erforderlich.

**Im Übrigen:** Unerwähnt blieb in den bisher ausgelegten Unterlagen auch, wie das vom Gutachter GMA und Bezirksregierung eingeschätzte Gefahrenpotential für den Einzelhandel im Ortskern von Osterath, von Verwaltung und Rat bewertet wurde, nämlich:

„Nicht auszuschließende negative Auswirkungen auf den westlich der Bahn vorhandenen Ortskern Osteraths werden dabei in Kauf genommen“ (Beratungsvorlage Planungsausschuss vom 04.05.2010)

Wir meinen, dass mit einem von Fachleuten prognostizierten Risikopotential nicht so sorglos umgegangen werden darf.

### **Noch ein Beispiel, wie Einwendungen von der Verwaltung beantwortet werden:**

Gerügt wurde, dass der Entwurf des städtebaulichen Vertrages nicht in der vom Rat (zuletzt) am 29.09.2011 beschlossenen Fassung, sondern in der Fassung vom 20.09.2011 auslag. Der ausgelegte Entwurf enthielt nicht die in der Ratssitzung vom 29.09.2011 beschlossene Ergänzung der Präambel, dass Ziel des B-Plans die Verwirklichung einer ökologischen, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sein soll. Die Verwaltung antwortet in ihrer Stellungnahme darauf: „Gemäß dem Protokoll der Ratssitzung vom 29.09.2011 ist die Präambel im städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss zu ergänzen...“ In der uns vorliegenden Niederschrift findet sich eine derartige Einschränkung nicht.

### **Und noch schöner:**

Die Verwaltung versteigt sich in die abenteuerliche Feststellung: „Unabhängig davon berücksichtigt der Frischemarkt in mehrfacher Hinsicht die Grundsätze einer ökologischen, nachhaltigen Entwicklung, die im Rahmen der Präambel ausgesprochen ist“.

Unser Kommentar: Nicht immer lassen sich Unvermögen und vorsätzliche Täuschung eindeutig voneinander unterscheiden. Hier scheint uns die Grenze überschritten zu sein.

2. Tiefpunkt „Grüner Ökologie“ dürften die Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum „Klimaschutz“ sein. Die Meerbuscher Grünen schlucken die „Kröte Frischemarkt“ nur, weil sie versuchen, glaubhaft machen zu können, viel im Bereich Klimaschutz, ökologisches Bauen etc. durchgebracht zu haben. Das jetzige Ergebnis ist mehr als kläglich und nicht der Rede wert: Nur bezüglich des Jahresprimärenergiebedarfs soll etwa die Hälfte der Neubauwohnungen unter 30 % des Standards liegen.

# FDP – Ratsfraktion Meerbusch

Meerbuscher Str. 47, 40670 Meerbusch  
Tel.-Nr.02159-4709, Fax.Nr. 02159-815205  
E-Mail: [fdp-meerbusch@t-online.de](mailto:fdp-meerbusch@t-online.de)  
Internet: [www.fdp-meerbusch.de](http://www.fdp-meerbusch.de)

Der mindestens gleich wichtige Parameter des Transmissionswärmeverlustes ist in der letzten Fassung des städtebaulichen Vertrages nicht enthalten. Nach einigem Widerstreben haben die Grünen auch das geschluckt.

Damit muss der Investor kein einziges Niedrigenergiehaus bauen und bleibt damit hinter dem Standard, den die Stadt Meerbusch für den Bau öffentlicher Gebäude festgelegt hat!!!

So sieht „Grüne Ökologie“ in der Praxis aus, jedenfalls in Meerbusch.

Dabei sprechen alle Gründe für Passiv- bzw. Null-Energie-Häuser. Den Mehrkosten von ca. 10 % stehen die geringeren Finanzierungsbelastungen durch Fördervorteile für Energiesparen und die deutlich geringeren laufenden Energiekosten gegenüber.

Wir, die FDP Meerbusch, sind der Auffassung, dass bereits jetzt gebaut werden muss, was in wenigen Jahren nach EU-Richtlinie zwingend vorgeschrieben ist, nämlich der Bau von „Nullenergie- oder vergleichbar – der Bau von Passivhäusern. Das ist Gegenstand unseres 2. Antrages. Mit dem Hilfsantrag soll – im Falle der Ablehnung des weitergehenden 2. Antrages – wenigstens die ursprünglich intendierte Regelung im städtebaulichen Vertrag wieder hergestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Gesine Wellhausen  
(Fraktionsvorsitzende)