

**Vorlage Nr. 10/0301**

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	17.06.2010	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Entwicklung eines Discounters an der Feldhauser Straße in Zweckel**

**Begründung:**

Die Entwicklung eines dem aktuellen Standard angemessenen Nahversorgers an der Feldhauser Straße in Zweckel steht bereits seit längerer Zeit in der Diskussion. Im Einzelnen geht es hier um die Neuentwicklung eines Discounters auf den Flächen bzw. den Grundstücken mit den Hausnummern 219, 221 und 223 an der Feldhauser Straße (vgl. Anlage). Diese Grundstücke liegen laut Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck in einem Zentralen Versorgungsbereich.

Aktuell liegt der Verwaltung ein abgestimmter Entwurf vor. Hier ist die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes in einer Größenordnung von ca. 770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen (vgl. Anlage).

Die Einzelhandelssituation in Zweckel stellt sich z. Z. folgendermaßen dar: Aus Sicht der Verwaltung ist z. Z. ein ausreichendes Angebot an Nahversorgern in Zweckel vorhanden. Zum einen ist hier der Vollsortimenter Edeka am Zweckeler Markt zu nennen. Zum anderen befindet sich nach Schließung des ALDI-Marktes an der Feldhauser Straße noch ein NETTO-Markt (ehemaliger PLUS-Markt) an der Feldhauser Straße. Dieser NETTO-Markt entspricht allerdings nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Discountketten. Eine Veränderung des vorhandenen Standortes ist aufgrund der gegebenen baulichen Situation nicht mehr möglich.

Auf der gegenüberliegenden Seite ist nun die Neuentwicklung eines Discountmarktes mit mehr Verkaufsfläche und größeren Parkplatzflächen vorgesehen. Die hier vorhandenen Gebäude sollen abgerissen werden. Die Vorabstimmungen mit dem Investor haben die o. a. Planung zum Ergebnis. Hier wurden die bereits in der letzten Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses beschlossenen städtebaulichen und gestalterischen Empfehlungen für Supermärkte und Lebensmitteldiscounter angewendet.

Der neu geplante Discounter soll einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Situation insbesondere durch die Bildung einer Raumkante an der Feldhauser Straße leisten. Die Architektur verfolgt einen hochwertigen Ansatz und zeigt durch die allseitige Behandlung des Baukörpers eine zufriedenstellende Lösung. Durch die Orientierung des Eingangs zur

<b>Mitzeichnungen</b>					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Feldhauser Straße mit daneben liegenden Fahrradabstellplätzen ist eine fußgänger- und fahrradfreundliche Eingangssituation gewährleistet. Der Markt ist barrierefrei zu erreichen. Hier ist allerdings zu erwähnen, dass durch die räumliche Enge der drei zur Verfügung stehenden Grundstücke nur eine relativ enge Einfahrtsituation für die PKW-Fahrer ermöglicht werden kann.

Mit der Neuansiedlung des Discounters wird eine differenzierte und ökologische Freiraumgestaltung verfolgt. Hier ist zum einen eine Durchgrünung der Parkplatzflächen mit Baumpflanzungen und durchgrüneten Stellplätzen vorgesehen. Zum zweiten ist auf dem Flachdach eine Dachbegrünung geplant.

Aufgrund der räumlichen Begrenzung des Grundstückes sind lediglich 50 Stellplätze möglich, die dennoch als standortangemessen anzusehen sind. Die Werbeanlagen für den Markt sollen sich an die Architektur anpassen und in reduzierter Form umgesetzt werden. Eine befriedigende Lösung für die Einkaufswagen hinsichtlich der Integration in den Baukörper des Marktes ist bisher noch nicht gefunden worden. Dies soll noch in der weiteren Durcharbeitung erfolgen.

Aufgrund der erforderlichen Bautiefe des geplanten Discounters und der vorhandenen Gebietseinstufung sowie der vorhandenen kleinteiligen Baustruktur an der Feldhauser Straße lässt sich die Entwicklung des Discounters nur über die Schaffung von neuem Baurecht realisieren. Hier ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehen. In diesem Plan können die Gestaltungsanforderungen dezidiert festgelegt werden.

In der Sitzung wird der beauftragte Architekt die Planung vorstellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt die Berichte der Verwaltung und des Architekten zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes vorzubereiten.

Der Bürgermeister  
I.V.

---

Tum  
Stadtbaurat

---

In der Sitzung des

☒ \_\_\_\_\_-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: