An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **2.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 14. November 2006

Bauleitplanung für das Gelände der ehemaligen Ostara-Fabrik in Meerbusch-Osterath; Beschluss über einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Frischemarkt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt der Planung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als so genannter Frischemarkt/Lebensmittelmarkt im südlichen Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 266 vom Grundsatz her zu.

Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Verträglichkeit, insbesondere bezüglich der Entwicklung und Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche sowohl in der Ortslage Osterath als auch in der Gesamtstadt. Die städtebauliche Verträglichkeit ist gutachterlich im Sinne von § 11 (3) Baunutzungsverordnung nachzuweisen. Dabei wird ein gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten für erforderlich gehalten.

Begründung:

In der Sitzung des APWL am 30. Mai 2006 wurde unter TOP 8.0 eine Strukturplanung für die Entwicklung des so genannten Ostara-Geländes und angrenzender Bereiche vorgestellt. Der Ausschuss hatte verschiedene Änderungen beschlossen, die in eine weiter entwickelte Planung als Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 266 münden sollen.

Gegenstand der Planung ist u. a. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der als so genannter Frischemarkt Lebensmittel in einer neuen Präsentationsform, die relativ viel Fläche in Anspruch nimmt, anbietet.

Am 1. September 2006 fand eine Begehung zweier solcher Frischemärkte statt. An der Exkursion nach Oberhausen und Bottrop nahmen Mitglieder der Fraktionen/des APWL sowie der Verwaltung teil.

Der Frischemarkt in Oberhausen zeigte im Innern äußerst großzügig bemessene Verkaufsflächen durch breite Verkehrsflächen sowie eine innenarchitektonisch sehr ansprechende Gestaltung mit angenehm großer Raumhöhe. Integriert war eine Gastronomie sowie in der Gebäudeeinheit ein vorgelagerter Bäckereibetrieb und eine weitere Gastronomie. Das Gebäudeäußere zeigte einen architektonisch gestalteten Eingangsbereich, während das übrige Gebäudeäußere keine hervorragenden Gestaltungsmerkmale aufwies.

Der Frischemarkt in Bottrop – einschließlich seiner Tiefgarage und der Andienungszone – war in seiner äußeren Gestaltung nahezu vorbildhaft für einen derartigen Betrieb, während im Innern der Verkaufsbereich nicht die Großzügigkeit des Oberhausener Betriebes walten ließ.

Bei beiden Standorten war das Randsortiment – in diesem Fall der Nicht-Lebensmittel – nach Augenschein sehr gering.

Beiden Standorten war ferner gemein, dass die Frischemärkte jeweils Teil eines relativ großen und planungsrechtlich großflächigen Einkaufszentrums bildeten.

Die folgenden Daten und Einschätzungen der „Premium-Frischemärkte“ wurden von dem vom Eigentümer der Ostara-Fläche beauftragten Planungsbüro Post+Welters der Verwaltung im Anschluss an die Exkursion mitgeteilt.

Ort	Netto-VK	Gesamtnutzfläche	Arbeitsplätze	Stellplätze
Oberhausen, Luchsstraße	3.900 m ²	5.500 m ²	80 (60 Vollzeitkräfte + 10 Auszubildende)	ca. 400
Bottrop, Südring	2.800 m ²	3,900 m ²	65 (52 Vollzeitkräfte + 8 Auszubildende)	ca. 280 ebenerdig, 120 in TGa
gewünscht				
Meerbusch-Osterath, Bereich Ladestraße	3.000 m ²	4.500 m ² zzgl. Getränkemarkt 600 m ² und Lager 200 m ²	65 (55 Vollzeitkräfte + 10 Auszubildende)	ca. 400

Argumentativ wird angeführt:

- hohe Kaufkraft im Einzugsgebiet
- Kaufkraftbindung in Meerbusch; Verhinderung von Kaufkraftabfluss in Richtung Düsseldorf
- der Kaufkraft und dem Kundenpotential angemessene Premium-Versorgung
- Spezialitätenangebot wie Frischfisch, Weine, Kaffeerösterei, Service, Fachberatung, Kochkurse etc.
- bequemes, zeitgemäßes und kundenfreundliches Einkaufsangebot
- übersichtliche moderne Marktgestaltung
- hohe Funktionalität
- Frische-Vollsortiment
- Erlebniskauf statt Pflichtkauf

Lösung:

Vor einer Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Nachbargemeinden auf Grundlage eines Gestaltungsplanes sollte ein Grundsatzbeschluss über die Zulassung eines Frischemarktes gefasst werden.

Die Verwaltung begrüßt das Vorhaben und empfiehlt daher, wie im Beschlussvorschlag dargestellt zu entscheiden.

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter