

Konzept

06/2022

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
für die Stadt Oberhausen

EINZELHANDELSKONZEPT OBERHAUSEN

TEILFORTSCHREIBUNG
2025 / 2026



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Ausgangslage/Zielstellung

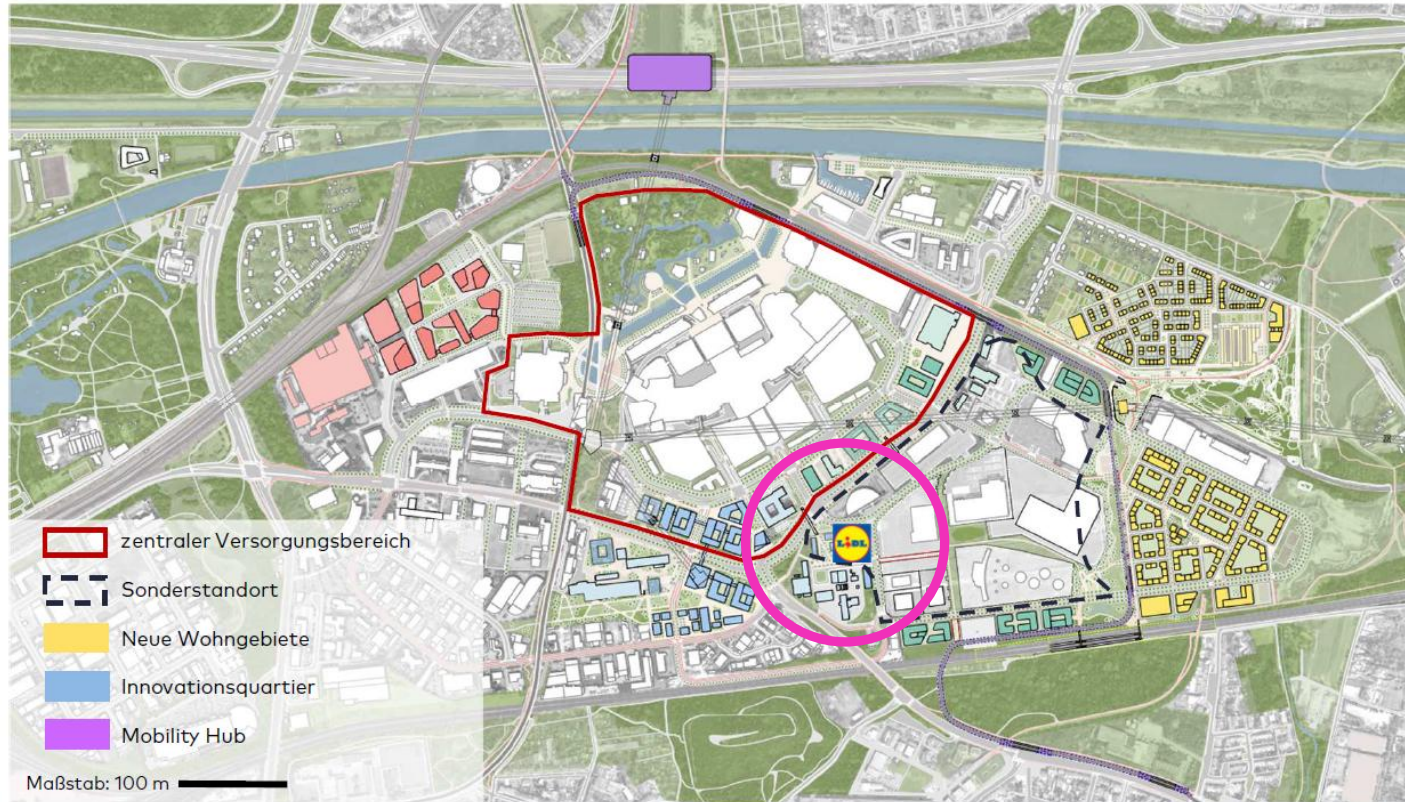
- Bestehendes **Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2022 (EHK Oberhausen 2022)**
- Nunmehr mehrere aktuelle **Herausforderungen und Fragestellungen bzgl. der Fortentwicklung von Standort- bzw. Versorgungsstrukturen**
 1. **Sonderstandort Brammenring:** Nachjustierung der konzeptionellen Festlegungen/Empfehlungen im Kontext der umfangreichen Quartiersentwicklungen (Einwohnerwachstumspotenzial von bis zu rd. 4.500 Einwohnern im Bereich des Brammenrings)
 2. **ZVB Alt-Oberhausen:** Überprüfung der räumlichen Fassung des ZVB im Zusammenhang mit dem beschlossenen Nutzungs- und Gestaltungskonzept zur geplanten Aufwertung der Marktstraße (hierbei auch relevant: künftige Einordnung der Handelslage Mülheimer Straße/Rolandstraße (u. a. Edeka, Aldi, Rossmann) sowie des LIDL-Marktes im Bereich Mülheimer Straße 306)
 3. **Nahversorgungsuntersuchung Teutoburger Straße im Grenzbereich Sterkrade/Osterfeld:** Überprüfung einer städtebaulich vollintegrierten Standortlage auf Ihre Eignung als zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort
 4. **ZVB Osterfeld:** Überprüfung der räumlichen Fassung des ZVB bzgl. der Möglichkeit zum räumlich-funktionalen Einbezug des „Gartendoms“ als Entwicklungsfläche
- Angesichts geänderter städtebaulicher Rahmenbedingungen somit **gezielte Überprüfung/Überarbeitung des EHK Oberhausen 2022**

NEUE MITTE / BRAMMENRING

PRÜFUNG NAHVERSORGUNGSFUNKTION IM KONTEXT „MASTERPLAN NEUE MITTE“ UND „RAHMENPLAN STAHLWERKSGELÄNDE“

Überarbeitung Standortkonzept

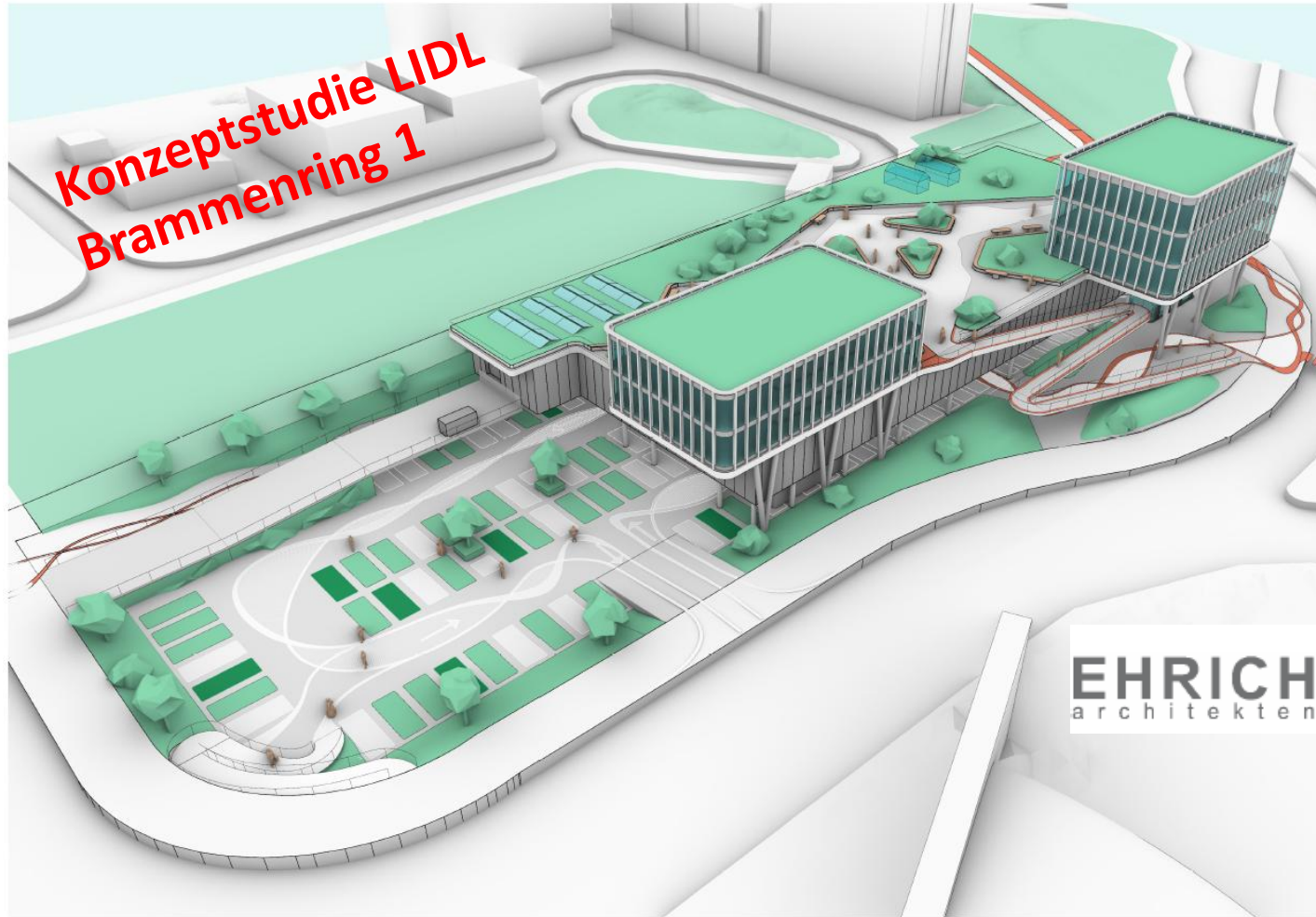
Prüfung: Künftige Ausweisung des LIDL-Marktes als Nahversorgungsstandort



➤ In der Zusammenführung wird der LIDL-Markt – abweichend zum EHK Oberhausen 2022 – künftig als Nahversorgungsstandort mit folgender Zielstellung empfohlen

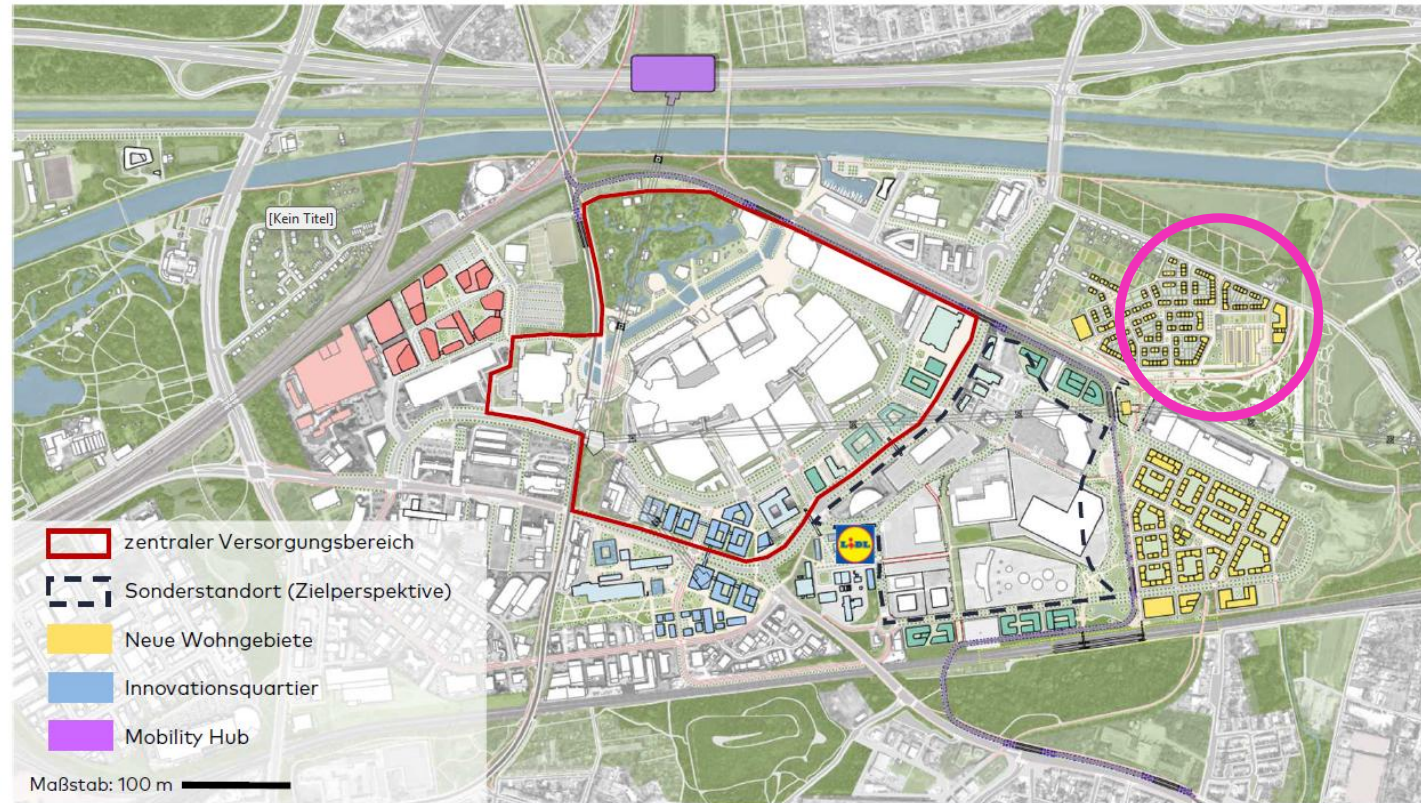
- Versorgungsfunktion sichern und ggf. bedarfs- bzw. funktionsgerecht weiterentwickeln
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung sowie konform zu den landesplanerischen Vorgaben (im Einzelfall zu prüfen)
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich
- Darüber hinaus gelten zugleich die Empfehlungen zur Nahversorgungsprüfschema und der Steuerungsleitsatz II gemäß EHK Oberhausen 2022

➤ In diesem Kontext Herausnahme des LIDL-Marktes aus der räumlichen Fassung des Sonderstandortes Brammenring



Überarbeitung Standortkonzept

Prüfung: Ausweisung eines weiteren Nahversorgungsstandortes im Bereich der Neuen Mitte



- Unter der Voraussetzung einer Realisierung der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen im Bereich Ripshorster Straße wird im Sinne einer gezielten Strategie zur bedarfsgerechten Optimierung der wohnortnahen Nahversorgung die Ausweisung eines **perspektivischen Nahversorgungsstandortes im nordöstlichen Bereich der Neuen Mitte (hier im Bereich des NEWAG-Standortes)** empfohlen
- Dies entspricht ebenfalls der städtebaulichen Zielstellung gemäß Masterplan Neue Mitte zur Etablierung von Infrastruktureinrichtungen in den neuen Wohnquartieren (u. a. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel)

ÜBERPRÜFUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH „INNENSTADT ALT-OBERHAUSEN“

BESCHLUSSVORLAGE B/17/3996-01 VOM 13.11.2023

Der Rat der Stadt Oberhausen beauftragt die Verwaltung mit der Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Alt-Oberhausen“ gemäß Einzelhandelskonzept 2022 (EHZ 2022) vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes Marktstraße.

ZVB Alt-Oberhausen

Überprüfung der räumliche Abgrenzung gemäß EHK Oberhausen 2022

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

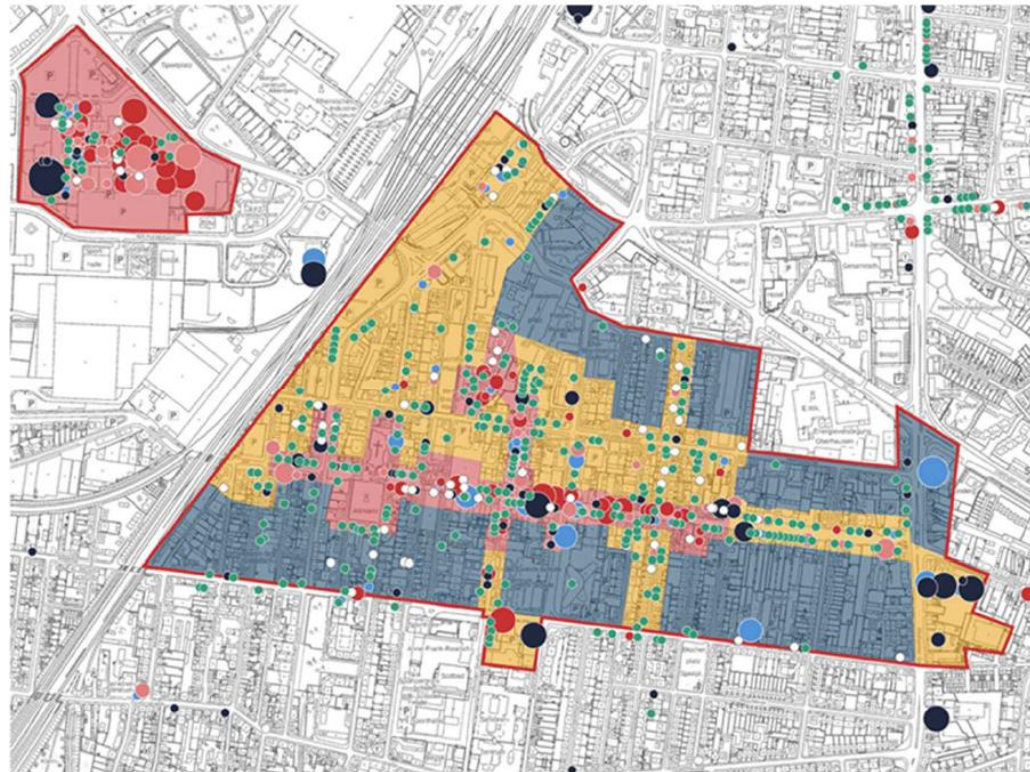
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2022

Lagebereiche

- Handelslage
- Nebenlage
- Funktionaler Ergänzungsbereich (im Bestand)



- Im Zusammenhang mit dem Beschluss des Nutzungs- und Gestaltungskonzept hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, die räumliche Fassung des ZVB Alt-Oberhausen gemäß EHK Oberhausen 2022 im Sinne der geplanten Umgestaltung der Marktstraße zu überprüfen
- Hierbei auch relevant: künftige Einordnung der Handelslage im Bereich Mülheimer Straße/Rolandstraße (u. a. Edeka, Aldi, Rossmann) sowie des LIDL-Standortes (Mülheimer Straße 306)

ZVB Alt-Oberhausen

Räumliche Abgrenzung (Zielperspektive)

Funktion

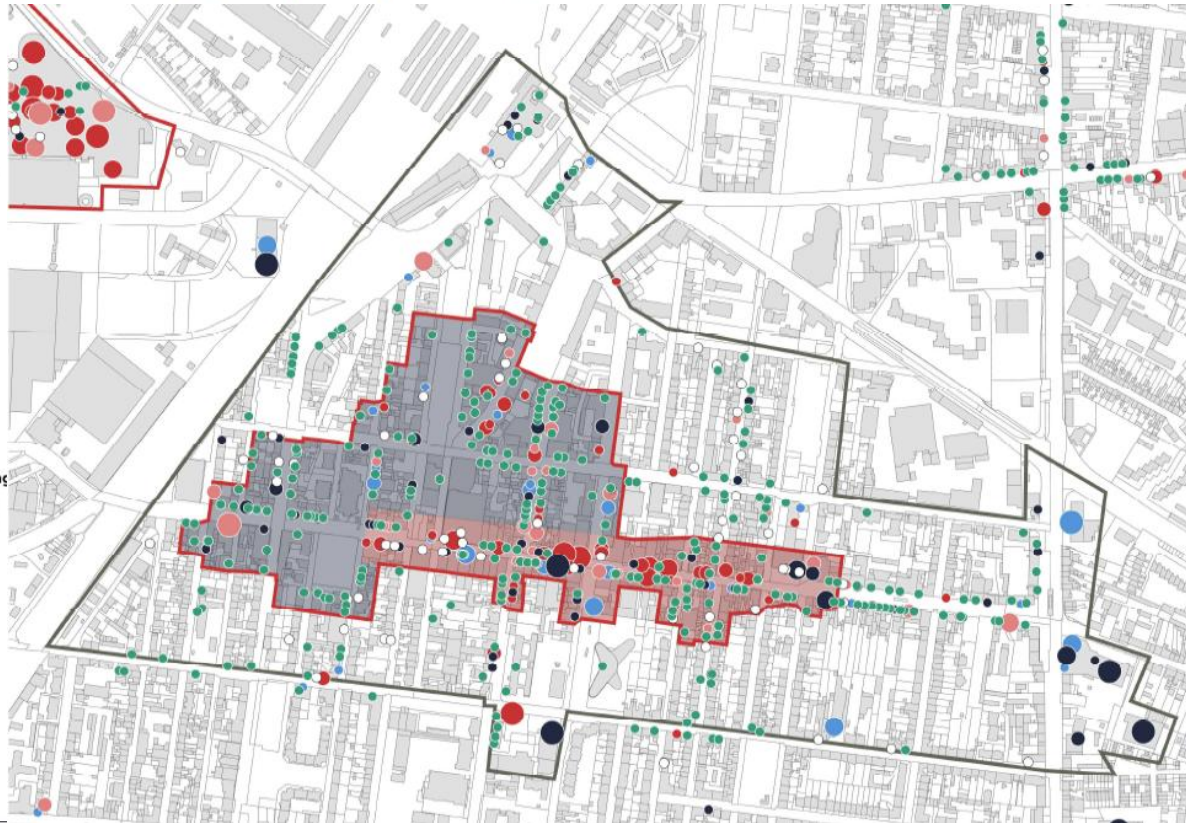
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzung

- ZVB-Abgrenzung EHK 2026
- ZVB-Abgrenzung EHK 2022



- Im Sinne des stadtentwicklungs- politisch beschlossenen Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes zur Aufwertung der Marktstraße ist eine deutliche Reduzierung der räumlichen Fassung des ZVB Alt-Oberhausen zu empfehlen
- Dies trägt begünstigend dazu bei, die gewünschte Weiterentwicklung des ZVB auf den stadtplanerisch bzw. stadtentwicklungspolitisch priorisierten Bereich (= Marktstraße als wesentlicher Kern) zu fokussieren
- Somit insbesondere Einkürzung um die nördlichen und südlichen Bereiche, wo gemäß EHK Oberhausen 2022 Einzelhandelsvorhaben zur strategischen Fortentwicklung des Zentrums konzeptionell möglich sind
- Darüber hinaus wird der obere Teil der Marktstraße vor dem Hintergrund seiner stadtplanerischen Perspektive (u. a. Wohnraumschaffung auch in Erdgeschosslagen) künftig nicht mehr dem ZVB zugeordnet

Überarbeitung Standortkonzept

Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße/Rolandstraße (Zielperspektive)

Funktion

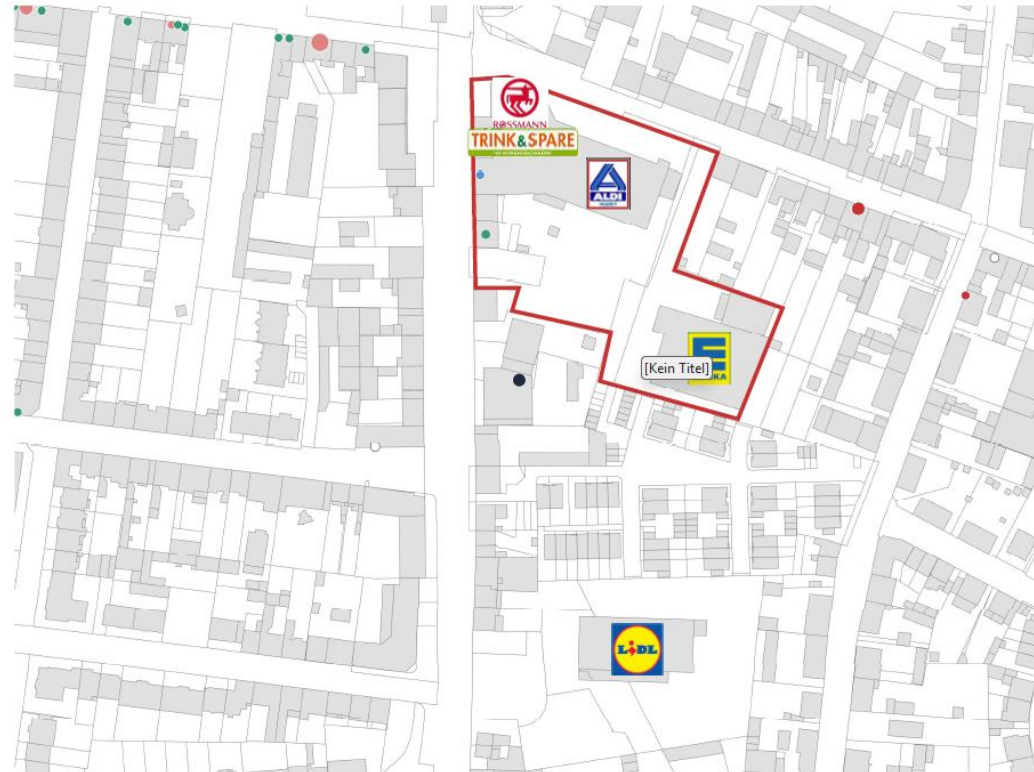
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2026



Erhaltungs- und Entwicklungsempfehlungen

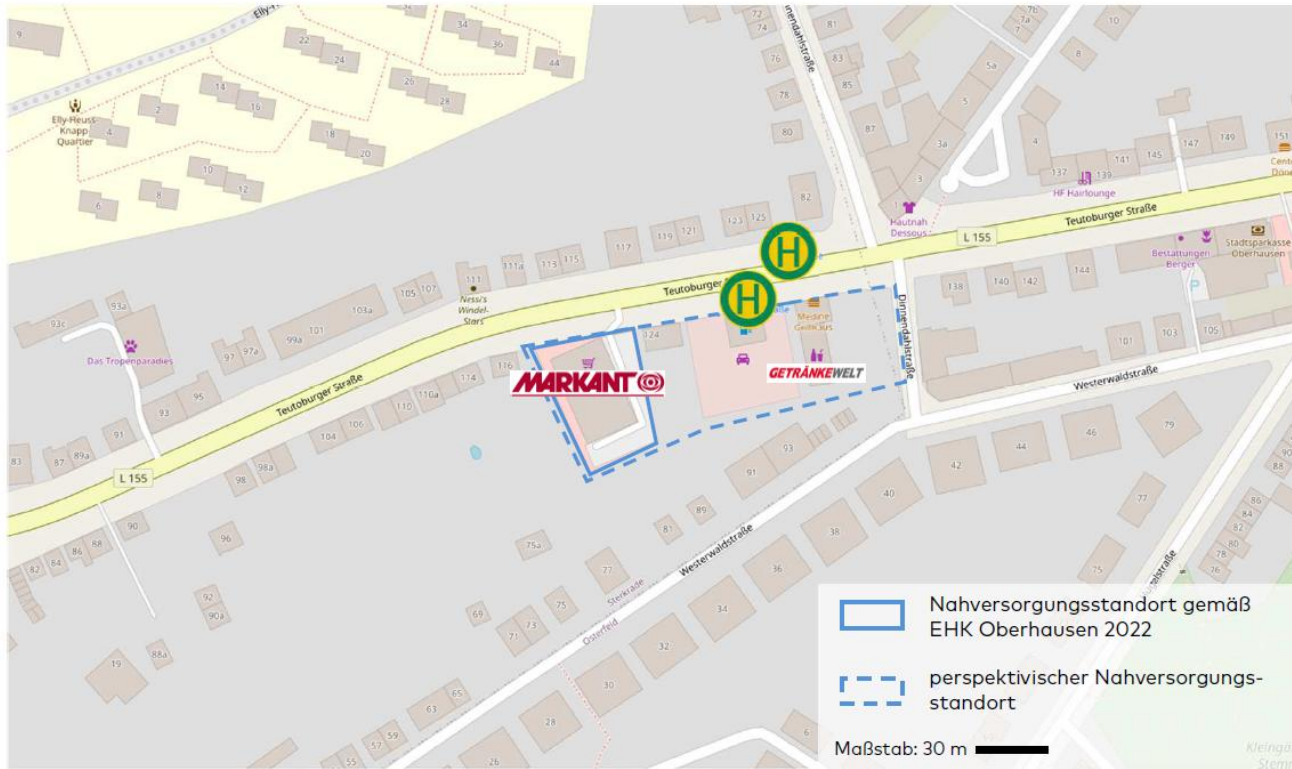
- Künftig Ausweisung als ZVB mit der Funktionszuordnung eines Nahversorgungszentrums
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahversorgungsfunktion des ZVB für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere sichern (und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung)
 - Mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen
- Erhalt und ggf. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Angesichts der räumlichen Nähe zum ZVB Alt-Oberhausen und im Sinne des Schutzes und der Weiterentwicklung/Aufwertung insb. der Marktstraße Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur punktuell zur Arrondierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (i. d. R. deutlich kleinflächig), dabei ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren

ÜBERPRÜFUNG STANDORTLAGE TEUTOBURGER STRAÙE AUF EIGNUNG ALS NAHVERSORGUNGSSTANDORT

Nahversorgungsuntersuchung Teutoburger Straße

Perspektivischer Nahversorgungsstandort Teutoburger Straße/Westerwaldstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019, in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen aktualisiert 09/2025; Standortabgrenzung gemäß EHK Oberhausen 2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;



Entwicklungsziele

- Zur versorgungsstrukturell gezielten Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld künftig Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes im Bereich Teutoburger Straße/Westerwaldstraße
- Angesichts der räumlichen Nähe ist eine „Aktivierung“ des perspektivischen Nahversorgungsstandortes erst im Kontext einer absehbaren Marktaufgabe des Markant-Marktes zu empfehlen
- In diesem Zusammenhang ist der derzeitige NVS Teutoburger Straße - Markant als mögliche Potenzialfläche (ggf. als Verlagerungsfläche des bestehenden Getränkemarktes) dem perspektivischen Nahversorgungsstandort im Bereich Teutoburger Straße/Westerwaldstraße zuzuordnen
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung sowie konform zu den landesplanerischen Vorgaben (im Einzelfall zu prüfen)

ÜBERPRÜFUNG

ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH „OSTERFELD“

ENTWICKLUNGSFLÄCHE GARTENDOM

ZVB Osterfeld

Überprüfung der räumlichen Fassung des ZVB bzgl. der Möglichkeit zum räumlich-funktionalen Einbezug des „Gartendoms“ als Entwicklungsfläche

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

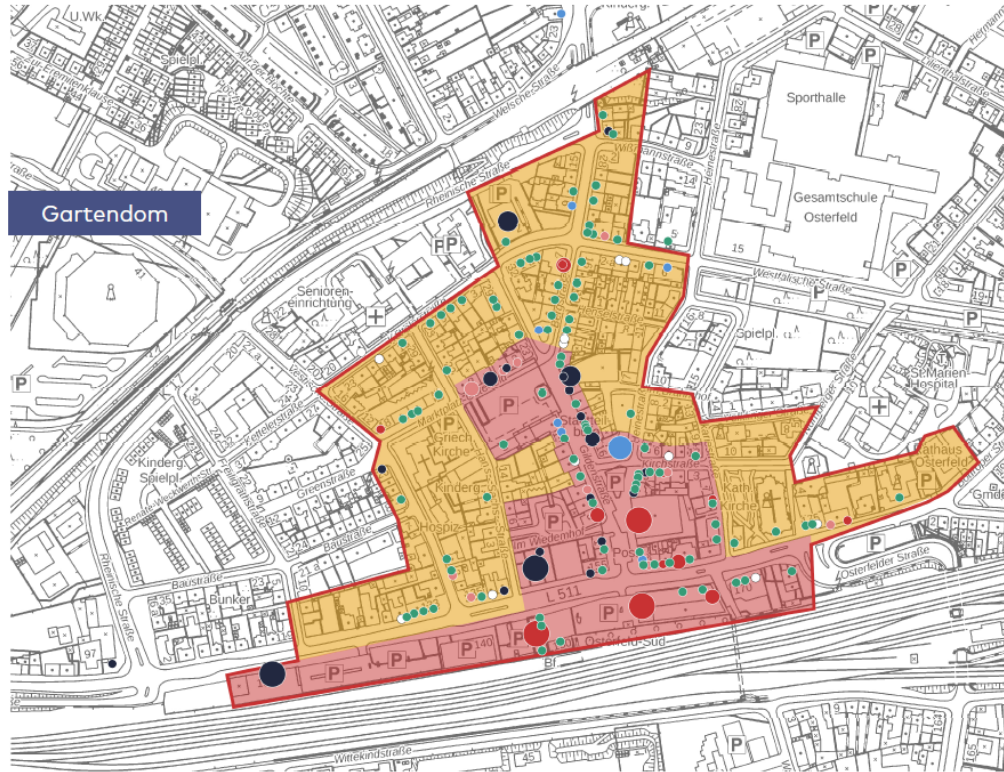
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2017 (im Entwurf)
- ZVB-Abgrenzung EHK 2020

Lagebereiche

- Handelslagen
- Nebenlagen



Einordnung

- Weitere **städtebaulich limitierende Faktoren**, die einer räumlich-funktionalen Zuordnung des Gartendoms zum ZVB entgegenwirken
- Höhenunterschied der Fläche des Gartendoms in Richtung Süden
- Bahntrasse als städtebauliche Barriere, auch wenn diese durch die bestehende Unterführung zum Teil relativiert wird
- Angesichts der mangelnden städtebaulich-funktionalen Verknüpfung bliebe eine räumliche Ausweitung um die Fläche des Gartendoms **ohne signifikante Impulse für den ZVB** (fußläufiger Austausch, positive Agglomerations-effekte, funktionale Aufwertung)
- In der Zusammenführung erscheint eine ZVB-Ausweitung um die Fläche des Gartendoms nicht hinreichend begründbar bzw. rechtssicher und kann daher nicht empfohlen werden
- Vielmehr bestehen Argumente für die Einkürzung des ZVB u. a. im nordwestlichen Randbereich (geringe Angebotsdichte bei gleichzeitig ausbleibender Weiterentwicklung im Nachgang des EHK Oberhausen 2022)

**VIELEN DANK
FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!**