

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz, Herr Berg

Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen – erste Teil-Fortschreibung 2026

Beratungsfolge

23.06.2026	Bezirksvertretung Osterfeld	Anhörung
24.06.2026	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Anhörung
25.06.2026	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
08.07.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Vorberatung
13.07.2026	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt nimmt die Ergebnisse der ersten Teil-Fortschreibung 2026 des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen zur Kenntnis und beschließt diese Teil-Fortschreibung als Ergänzungsband zum Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Bezug

B/17/2098-01: Beschluss des Rates vom 20.06.2022 (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen)

B/17/1980-01: Beschluss des Rates vom 16.05.2022 (Masterplan Neue Mitte)

B/17/4010-01: Beschluss des Rates vom 13.11.2023 (Masterplan Neue Mitte Oberhausen - Beschluss einer Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und Beauftragung der Verwaltung zur Durchführung weiterer operativer Maßnahmen zur Vorbereitung einer masterplankonformen Flächenentwicklung)

B/17/3996-01: Beschluss des Rates vom 13.11.2023 (Stadterneuerungsprojekt „Sozialer Zusammenhalt Oberhausen Brückenschlag“: Nutzungs- und Gestaltungskonzept zum Umbauvorhaben Marktstraße in Alt-Oberhausen)

B/18/0925: Beschluss des Rates vom 13.07.2026 (Beschluss eines Gestaltungsleitfadens für die Marktstraße sowie Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 763 - Marktstraße -)

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Der Rat der Stadt hat die Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2022 am 20.06.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Seitdem stellt das Konzept eine wesentliche Steuerungsgrundlage der örtlichen Einzelhandelsentwicklung und strategischen Einzelhandelssteuerung für die Verwaltung sowohl im Rahmen der Bauleitplanung als auch im Rahmen planungsrechtlicher Zulässigkeitsentscheidungen in konkreten Genehmigungsverfahren dar.

Seit dem Beschluss über diese konzeptionelle Fortschreibung haben sich verschiedene städtebauliche Rahmenbedingungen in Oberhausen verändert, die eine erneute fachgutachterliche Analyse von städtischen Teilräumen und eine daraus erwachsende Teil-Fortschreibung der gesamtstädtischen Konzeption erfordern.

Neue Mitte Oberhausen / „Sonderstandort Brammenring“

Der Rat der Stadt Oberhausen hat zwischen 2022 und 2024 verschiedene städtebaulich relevante Beschlüsse zur zukünftigen Entwicklung der Neuen Mitte Oberhausen – insbesondere der Areale „Brammenring / ehemaliges Stahlwerksgelände“ und „ehemaliges NEWAG-Areal / Ripshorster Straße“ verabschiedet (z.B. Beschluss des „Masterplans Neue Mitte“ (Ratsbeschluss vom 16.05.2022 - Vorlage B/17/1980-01) sowie der daraus abgeleiteten Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße (Ratsbeschluss vom 13.11.2023 - Vorlage B/17/4010-01). Durch diese Beschlusslage und den daraus resultierenden, politisch legitimierten städtebaulichen Zielsetzungen, kommt der Neuen Mitte als Einzelhandelsstandort – u.a. im Bereich der Nahversorgung sowie auch in Bezug auf den konzeptintern definierten „Sonderstandort Brammenring“ als Positivstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel – perspektivisch eine geänderte

Funktion zu.

Diese städtebaulichen Rahmenbedingungen haben bislang in der Fortschreibungsfassung aus 2022 vorliegenden Version des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes keinen Eingang gefunden und waren deshalb fachgutachterlich neu zu bewerten. Konkret wurde in diesem Zusammenhang geprüft, ob im Kontext der geplanten umfangreichen wohnbaulichen Quartiersentwicklungen in der Neuen Mitte und der sich daraus perspektivisch ergebenden neuen (Nahversorgungs-)Nachfrage ein Bedarf zur Nachjustierung der konzeptionellen Festlegungen / Empfehlungen des „Sonderstandorts Brammenring“ oder zur grundsätzlichen Neujustierung der Nahversorgung in dem Bereich (z. B. Ausweisung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandorts) besteht.

Im Ergebnis stellt der Fachgutachter für den Prüfbereich Neue Mitte Oberhausen / „Sonderstandort Brammenring“ fest, dass der nahversorgungsrelevante Bestandsstandort (Lidl) zukünftig als positiver Nahversorgungsstandort (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) empfohlen werden kann. Begründet ist dies auch über die perspektivisch siedlungsräumlich vernetzte Anbindung durch den neuen Stahlwerkspark an die geplanten Wohngebiete. Darüber hinaus kommt der Fachgutachter zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung einer Realisierung der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen im Bereich Ripshorster Straße im Sinne einer gezielten Strategie zur bedarfsgerechten Optimierung der wohnortnahen Versorgung, die Ausweisung eines weiteren perspektivischen Nahversorgungsstandortes im nordöstlichen Bereich der Neuen Mitte (hier im Bereich des NEWAG-Standortes an der Ripshorster Straße) empfohlen werden kann.

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Alt-Oberhausen“ / Marktstraße

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 13.11.2023 ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept zum geplanten Umbau der Marktstraße in Alt-Oberhausen als Grundlage für die Einreichung eines Städtebauförderantrages zum Umbau der Haupteinkaufsstraße beschlossen (Vorlage B/17/3996-01). Im Zusammenhang mit diesem Beschluss hat der Rat der Stadt die Verwaltung zugleich beauftragt, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Alt-Oberhausen“ gemäß Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes Marktstraße zu überprüfen und bei festgestelltem Bedarf anzupassen. Überprüfungsrelevant war hier insbesondere die konkrete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Alt-Oberhausen“ sowie die Wechselwirkung mit der städtebaulich integrierten, nahversorgungsrelevanten Handelslage im Bereich Mülheimer Straße / Rolandstraße (u.a. Edeka, Aldi, Lidl, Rossmann) als perspektivisch eigenständiger zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum).

Im Ergebnis stellt der Fachgutachter in diesem Prüfkontext fest, dass insbesondere unter Berücksichtigung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes zur Aufwertung der Marktstraße, eine deutliche Reduzierung der räumlichen Fassung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Alt-Oberhausen“ zu empfehlen ist. Dies trägt begünstigend dazu bei, die gewünschte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Haupteinkaufs- und Handelslage auf den stadtentwicklungspolitisch priorisierten Kernbereich der Innenstadt zu fokussieren. Die Bedeutung der zentralen Marktstraße (zwischen Düppelstraße / Forumsplatz und Paul-Reusch-Straße) als Positivraum für den Einzelhandel und alleinige Handelslage (insbesondere für den großflächigen Einzelhandel) sowie weitere Zentrennutzungen soll

so künftig nachhaltig gestärkt und konzeptionell flankiert werden.

Darüber hinaus wird fachgutachterlich bestätigt, dass die städtebaulich integrierte, nahversorgungsrelevante Handelslage am Ende der oberen Marktstraße im Bereich Mülheimer Straße / Rolandstraße (u.a. Edeka, Aldi, Rossmann) die Kriterien an ein Nahversorgungszentrum erfüllt. Diese Handelslage kann somit künftig konzeptionell als eigenständiger zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums von Seiten des Gutachters empfohlen werden.

Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz; tendenziell zielt die vorliegende Ausrichtung verstärkt auf neue Projekte ab, sodass die Investitionen im Bereich Einzelhandel konzeptkonform ihren Schwerpunkt im Zentrum der Marktstraße finden sollen.

Nahversorgungsuntersuchung im Bereich der Teutoburger Straße

Der Fachgutachter hat des Weiteren eine städtebaulich vollintegrierte Standortlage im Bereich der Teutoburger Straße im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld auf Ihre Eignung als zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) im Sinne des im Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 enthaltenen „Nahversorgungskonzeptes“ geprüft.

Im Ergebnis stellt der Fachgutachter hierzu fest, dass die Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes grundsätzlich konzeptkonform zu begründen ist, um eine konzeptionelle Basis für eine zielgerichtete Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgung zu schaffen. Dabei sollte aus versorgungsstruktureller Sicht aufgrund eines derzeit im Untersuchungsraum bestehenden deutlichen Überhangs im discountorientierten Lebensmittelsegment künftig die Prüfung der Möglichkeit zur Etablierung eines modern aufgestellten Lebensmittelvollsortimenters zur gezielten Abrundung des Betriebstypenmixes im Fokus stehen. Im Sinne einer versorgungsstrukturell / räumlich zielführenden Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgung im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld ist als Suchbereich für einen perspektivischen, fachgutachterlich zu empfehlenden Nahversorgungsstandort (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) dabei vorrangig das engere Umfeld des derzeit bestehende Markant-Marktes in den Blick zu nehmen.

Mit der vorliegenden Ausrichtung soll ein Investitionsanreiz geschaffen werden, um diese kleinteilige Stadtlage zu aktivieren; dabei sind die umgebenden Strukturen einzubeziehen, um ein marktgängiges Baugrundstück zu schaffen. Die Einbeziehung von teilw. abgängigen Baustrukturen kann somit in einen Gesamtaufwertungsprozess überführt werden, der städtebaulich relevant ist. Mischformen, wie z.B. ergänzende Wohnbebauung, sind zu prüfen.

Die detaillierten Prüfergebnisse des verwaltungsseitig beauftragten Fachgutachters sind dem als Anlage beigefügten Endbericht der ersten Teil-Fortschreibung 2026 (Ergänzungsband) zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen 2022 mit Stand 03/2026 zu entnehmen.

Mit dem vorliegenden Ratsbeschluss wird die Verwaltung beauftragt, im Rahmen von weiteren planungsrechtlichen Verfahren, teilw. in Kooperation mit privaten Dritten, die stadtentwicklerischen Ziele verbindlich umzusetzen.

Anlage/n

1 - 2026-07-13_Ratsbeschluss - Beschluss EHK-Teilfortschreibung 2026 - Anlage 1

Kon- zept

03/2026

Erste Teil-Fortschreibung des Einzelhandels-
konzeptes für die Stadt Oberhausen
(Ergänzungsband)



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Oberhausen

VERFASSTER

**Dipl. Ing. Marc Föhler
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. Björn Wickenfeld**

Dortmund, 25.03.2026

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Sonderstandort Brammenring	2
2.1	Prüfung: Künftige Einordnung des LIDL-Standortes am Standort Brammenring	3
2.2	Prüfung: Ausweisung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandortes im Bereich der Neuen Mitte	7
2.3	Ergänzender Exkurs: ZVB Neue Mitte Oberhausen – Planvorhaben „Karls Erdbeerhof“	9
3	ZVB Alt-Oberhausen	11
3.1	Prüfung: Künftige Abgrenzung des ZVB Alt-Oberhausen	11
3.2	Prüfung: Künftige Einordnung der Handelslage Mülheimer Straße/Rolandstraße sowie des LIDL-Standortes an der Mülheimer Straße 306	14
3.3	Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße/ Rolandstraße	16
4	Nahversorgungsuntersuchung im Grenzbereich von Sterkrade und Osterfeld	18
5	Zusammenfassung	26
	Anhang	I

Ausgangslage und Zielsetzung

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 20.06.2022 die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2022¹ als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Seit dem Beschluss des EHK Oberhausen 2022 haben sich verschiedene städtebauliche Rahmenbedingungen verändert, die nunmehr eine erneute fachgutachterliche Analyse von städtischen Teilräumen und eine daraus erwachsende Teil-Fortschreibung der gesamstädtischen Konzeption erfordern.

Durch die vorliegende Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) soll demnach eine aktuelle konzeptionelle Grundlage zur Sicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Oberhausen und der Nahversorgung unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen und einer Fokussierung auf die entsprechenden Teilbereiche geschaffen werden.

Konkret stehen folgende Standortlagen und die mit diesen verbundenen Fragestellungen im Fokus der Teil-Fortschreibung:

1. Sonderstandort Brammenring

Durch Ratsbeschluss (16.05.2022 - Vorlage B/17/1980) des „Masterplans Neue Mitte“ und der daraus abgeleiteten Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße/Ripshorster Straße (Ratsbeschluss 13.11.2023 - Vorlage B/17/4010-01) und den daraus resultierenden, politisch legitimierten städtebaulichen Zielsetzungen kommt der Neuen Mitte als Einzelhandelsstandort u. a. im Bereich der Nahversorgung sowie auch in Bezug auf den gemäß EHK Oberhausen 2022 definierten „Sonderstandort Brammenring“ als Positivstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel perspektivisch eine geänderte Funktion zu. Diese städtebaulichen Rahmenbedingungen konnten im EHK Oberhausen 2022 noch nicht berücksichtigt werden.

Konkret gilt es zu prüfen, ob im Kontext der umfangreichen Quartiersentwicklungen (Einwohnerwachstumspotenzial von bis zu rd. 4.500 Einwohnern) im Bereich des Brammenrings und der sich daraus ergebenden neuen (Nahversorgungs-)Nachfrage ein Bedarf zur Nachjustierung der konzeptionellen Festlegungen/Empfehlungen des Sonderstandorts Brammenring oder zur grundsätzlichen Neujustierung der Nahversorgung in dem Bereich (z. B. Ausweisung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandorts) ergibt.

2. ZVB Alt-Oberhausen

Vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses für ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept zum geplanten Umbau der Marktstraße in Alt-Oberhausen (13.11.2023 - Vorlage B/17/3996-01) gilt es, die räumliche Fassung des ZVB Alt-Oberhausen gemäß EHK Oberhausener 2022 zu überprüfen und bei festgestelltem Bedarf anzupassen.

Überprüfungsrelevant ist hierbei neben der perspektivischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ebenfalls die Wechselwirkung bzw.

¹ Stadt + Handel (2022): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen. Nachfolgend als **EHK Oberhausen 2022** bezeichnet.

künftige Einordnung der Handelslage Mülheimer Straße/Rolandstraße (u. a. Edeka, ALDI Nord, Rossmann) sowie des LIDL-Marktes im Bereich Mülheimer Straße 306.

3. Nahversorgungsuntersuchung im Grenzbereich von Sterkrade und Osterfeld

Überprüfung einer städtebaulich vollintegrierten Standortlage im Bereich der Teutoburger Straße im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld auf Ihre Eignung als zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Im Rahmen der vorliegenden Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) wurde im Wesentlichen auf die Datenbasis zurückgegriffen, die der Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 zugrunde lag. Ergänzend erfolgte in enger Abstimmung mit der Verwaltung eine auf die zuvor aufgeführten Untersuchungsfragestellungen räumlich fokussierte Teil-Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes (Stand: 11/2025), um insbesondere strukturprägende Einzelhandelsentwicklungen im Bereich der Nahversorgung (Marktaufgaben, Verkaufsflächenenerweiterungen und Neuansiedlungen/ Verlagerungen) im Nachgang des EHK Oberhausen 2022 zu würdigen.

Darüber hinaus wurden aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung – analog zur Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 – alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt.

Abschließend ist festzuhalten, dass über den vorliegenden Ergänzungsband hinaus die konzeptionellen Aussagen und Ziele gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen 2022 (durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen) ihre Gültigkeit behalten und bei allen weiteren einzelhandelsrelevanten (Standort-)Fragestellungen in Oberhausen heranzuziehen bzw. zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen des EHK Oberhausen 2022 wurde mit den Standortbereich Brammenring ein Sonderstandort im Bereich der Neuen Mitte Oberhausen ausgewiesen, dessen räumliche Abgrenzung der folgenden Abbildung zu entnehmen ist.

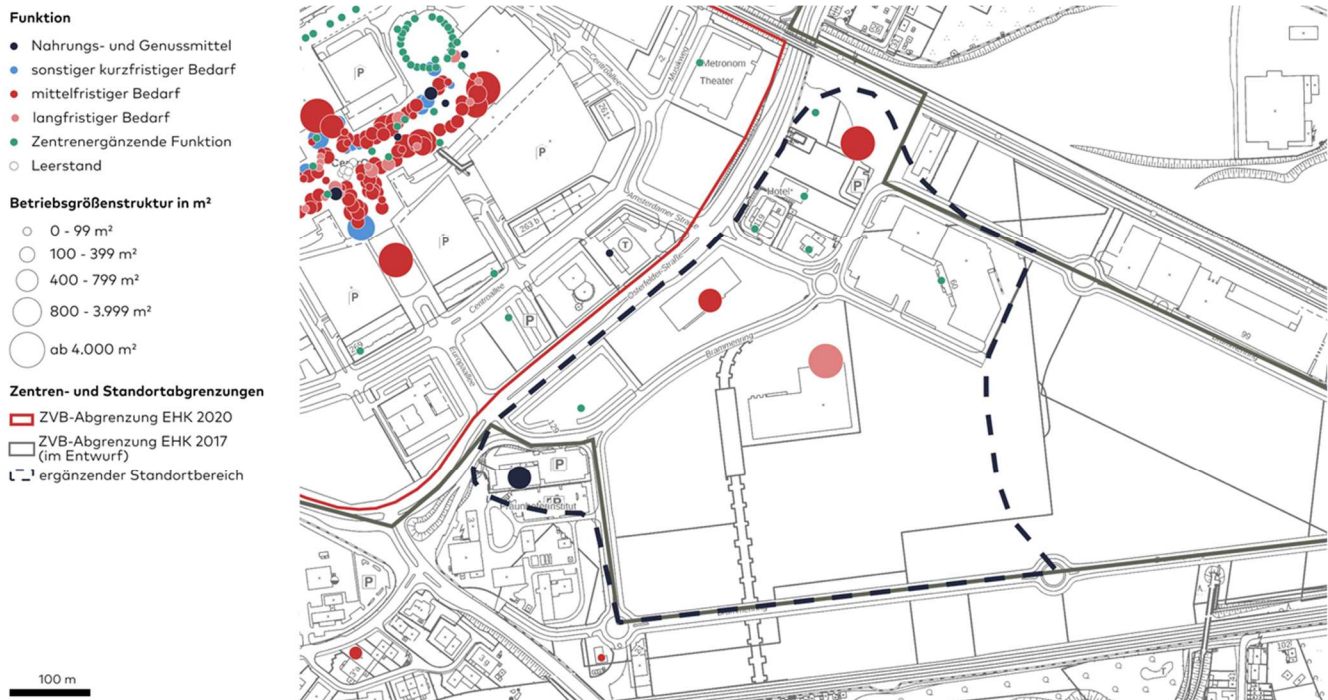


Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes Brammenring gemäß EHK Oberhausen 2022

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen.

Gemäß EHK Oberhausen 2022 gelten für den Sonderstandort Brammenring dabei folgende Entwicklungsempfehlungen:

- Positivstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (klein- und großflächig).
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und/oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (konzeptionelle Ausnahmen: Großflächiger Sportfachmarkt sowie kleinflächiges Brautmodengeschäft).
- Ausnahmsweise geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Sinne des Bestandsschutzes (sofern keine wesentliche negative Beeinträchtigung von ZVB und integrierten Nahversorgungsstrukturen erfolgt sowie die Konformität zu den landesplanerischen Vorgaben gewahrt wird).

Nunmehr bestehen im Rahmen des Masterplans Neue Mitte (Ratsbeschluss vom 16.05.2022) sowie der daraus abgeleiteten Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße/Ripshorster Straße (Ratsbeschluss vom 13.11.2023) konkrete Planvorhaben/Entwicklungsabsichten im unmittelbaren Standortumfeld des Sonderstandortes Brammenring, die im EHK Oberhausen 2022 noch nicht berücksichtigt werden konnten. Dazu zählen u. a.:

- Realisierung von zwei großen Wohnquartieren für bis zu rd. 4.500 Einwohner (inkl. dazugehörige Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätte, Grundschule, Einzelhandel des täglichen Bedarfs).
- Mobilitätsmaßnahmen zur ganzheitlichen Erschließung der Neuen Mitte sowie der geplanten Wohngebiete im Osten der Neuen Mitte (Fuß- und Radwegekonzept, städtischer Boulevard, Lückenschluss der Straßenbahnlinie 105, Urbane Seilbahn, Mobility Hub).
- Central Park als Grün- und Freizeitfläche mit unterschiedlich geprägten Freiräumen, der durch die Lage der Neuen Mitte als verbindendes Element zwischen den Stadtbezirken Wirkung entfalten kann. Hierfür werden die Flächen Grafenbusch, der Kaisergarten, die Ost-West-Achse des Rhein-Herne-Kanals und der Emscher (Emscherinsel) sowie der OLGA- Park in die Planung einbezogen.

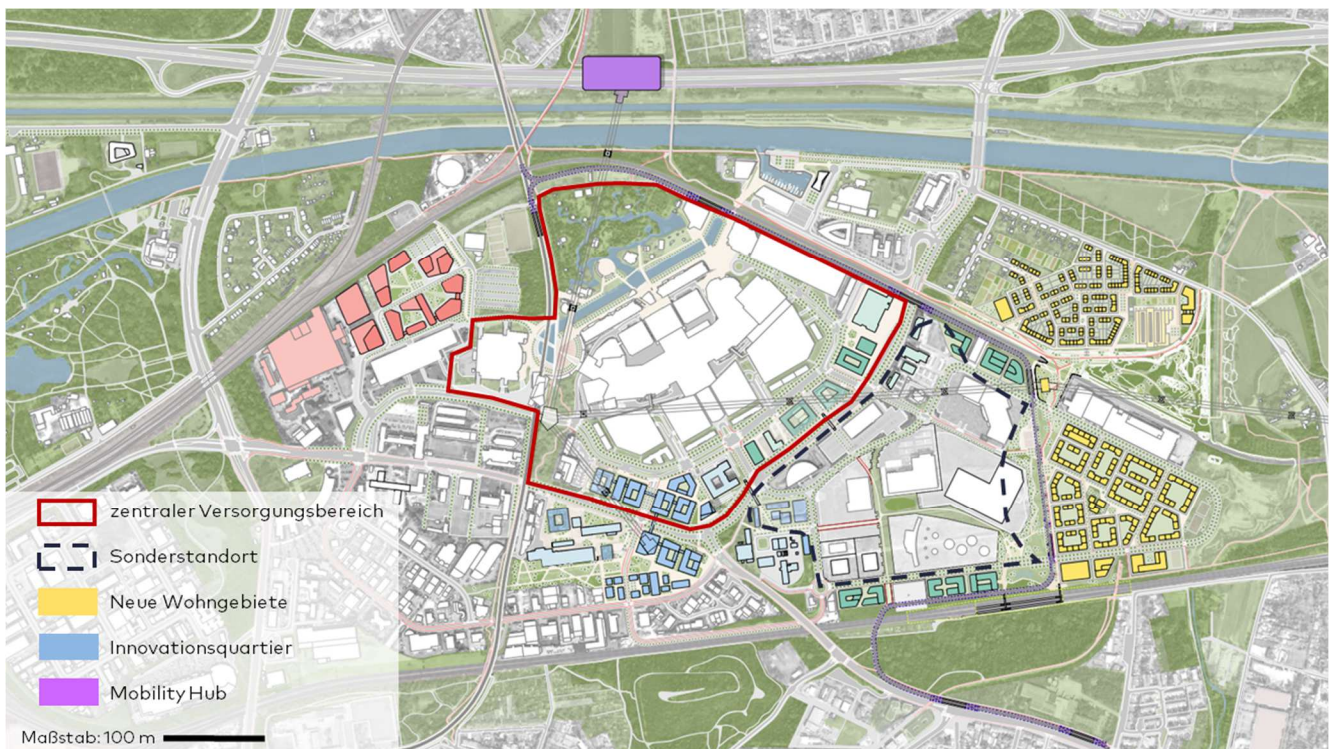


Abbildung 2: Sonderstandort Brammenring – konkrete Planvorhaben/Entwicklungsabsichten im unmittelbaren Standortumfeld
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Stadt Oberhausen und AS+P Albert Speer + Partner GmbH.

Vor diesem Hintergrund erfolgt im Rahmen der Teil-Fortschreibung (= Ergänzungsband) eine Nachjustierung der bisherigen standortspezifischen Empfehlungen gemäß EHK Oberhausen 2022.

2.1 PRÜFUNG: KÜNFTIGE EINORDNUNG DES LIDL-STANDORTES AM STANDORT BRAMMENRING

Im Bereich der Neuen Mitte besteht mit dem Anbieter LIDL ein strukturprägender Lebensmittelmarkt, der räumlich aktuell dem Sonderstandort Brammenring zugeordnet ist. Im Rahmen des EHK Oberhausen 2022 wurde der LIDL-Markt aufgrund seiner limitierten Nahversorgungsfunktion (geringe Mantelbevölkerung im fußläufigen Nahbereich) nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Im Rahmen der Umsetzung des Masterplans Neue Mitte sowie der daraus abgeleiteten Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße/Ripshorster Straße ergeben sich für den LIDL-Markt perspektivisch jedoch konkret verändernde Standortrahmenbedingungen. Demnach wird wiederholt geprüft, ob der LIDL-Markt die konzeptionellen Kriterien an einen Nahversorgungsstandort nunmehr erfüllt.

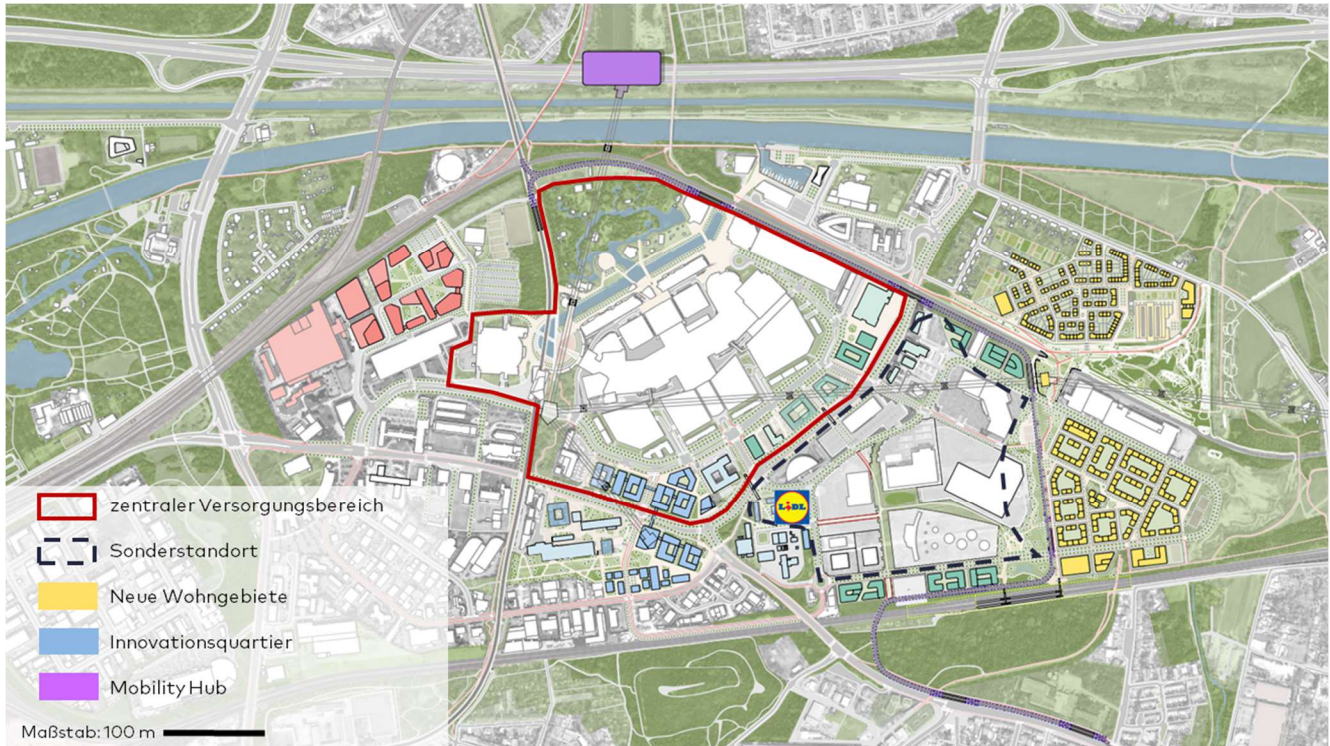


Abbildung 3: LIDL-Standort am Brammenring

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Stadt Oberhausen und AS+P Albert Speer + Partner GmbH; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019.

Die Prüfung zur Eignung des LIDL-Standortes als künftiger konzeptioneller Nahversorgungsstandort orientiert sich dabei an den durch das EHK Oberhausen 2022 festgelegten Kriterien für (besondere) Nahversorgungsstandorte, die nachfolgend zusammenfassend aufgeführt werden (vgl. hierzu ergänzend EHK Oberhausen 2022, Kapitel 7.2.2):

1. **Städtebauliche Integration:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. ist idealerweise von dieser umgeben. Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
2. **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen.
3. **Schutz des zentralen Versorgungsbereiches:** Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen (Ausnahmen: „Anschmiegen“ gemäß Steuerungsleitsatz IV sowie nachweislich und langfristig fehlende Flächenpotenziale im ZVB).
4. **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der (räumlichen, quantitativen und/oder qualitativen) Nahversorgungssituation beitragen.

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien** mindestens ein weiteres Merkmal auf:

5. **Besondere Versorgungsfunktion:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung (z. B. Versorgung über den wohnungsnahen Bereich hinaus oder Versorgung von räumlich abgesetzten Siedlungslagen), die konzeptionell hergeleitet ist.

Für den LIDL-Standort lässt sich unter Berücksichtigung der konzeptionellen Prüfkriterien für Nahversorgungsstandorte folgendes festhalten:

- **Prüfkriterium „Städtebauliche Integration“**

Im Zusammenhang mit der umfangreichen Wohnbauentwicklung in Verbindung mit den geplanten Erschließungsmaßnahmen (hier insbesondere Fuß- und Radwegekonzept, städtischer Boulevard) ist perspektivisch ein deutlicher räumlich-funktionaler Zusammenhang zu Wohnbaugebieten gegeben, auch da ein signifikanter Anteil der neuen Wohnquartiere innerhalb einer fußläufigen Entfernung von 1.000 m liegt. Eine bauleitplanerische Sicherung der Wohnbauentwicklung insbesondere über einen Bebauungsplan besteht zwar (noch) nicht, jedoch liegen mit den einleitend benannten städtebaulichen Master- und Rahmenplanungen aussagekräftige politische Willensbildung durch den Rat der Stadt Oberhausen i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB vor. Darüber hinaus hat die Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr 2030 den Entwurf einer Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans (GFNP) im Bereich der Neuen Mitte Oberhausen erarbeitet (Änderungsverfahren OB 65 - Grünzug Neue Mitte), für den u. a. der Rat der Stadt Oberhausen am 29.09.2025 den Aufstellungsbeschluss i. S. v. § 2 (1) BauGB zur Einleitung des förmlichen Verfahrens gefasst hat. Das Änderungsverfahren hat - neben der Implementierung eines Grünzugs in der Neuen Mitte auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung - u. a. auch eine Änderung von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen im Bereich der geplanten Wohnbauentwicklung zum materiellen Gegenstand und wird aktuell aktiv vorangetrieben. Zur abschließenden planungsrechtlichen Sicherung der Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung prüft die Verwaltung aktuell den Einsatz von sog. "Bau-Turbo-Genehmigungen" auf der Grundlage von § 246e BauGB des am 30.10.2025 in Kraft getretenen "Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung", die dann formell eine ansonsten vorgelagert erforderliche Bebauungsplanung ersetzen können. Vor diesem Hintergrund kann eine ausreichende konzeptionelle und rechtliche Absicherung der geplanten Wohnbauentwicklungen im Bereich der Neuen Mitte Oberhausen unterstellt werden.

- **Prüfkriterium „ÖPNV-Erreichbarkeit“**

In rd. 150 m fußläufiger Entfernung besteht eine direkte Anbindung an die Bushaltestelle Umsicht, die regelmäßig durch die Buslinien 957 und 961 frequentiert wird.

- **Prüfkriterium „Schutz des zentralen Versorgungsbereiches“**

Der LIDL-Markt greift nicht wesentlich in die Versorgungsfunktion des ZVB ein (kein strukturprägender Lebensmittelmarkt im ZVB Neue Mitte Oberhausen, somit vielmehr arrondierendes Angebot; zudem langfristig etablierter Standort). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach Abstimmung

mit der Stadt Oberhausen keine realistisch aktivierbaren Flächenpotenziale zur Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes im ZVB Neue Mitte Oberhausen bestehen dürften.

- **Prüfkriterium „Sicherung/Optimierung der Nahversorgung“**

Als nächstgelegener Lebensmitteldiscounter trägt der LIDL-Markt perspektivisch zur Sicherung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgung für die neuen Wohnbaugebiete im Osten der Neuen Mitte bei.



In der Zusammenführung wird der LIDL-Standort – abweichend zum EHK Oberhausen 2022 – künftig als Nahversorgungsstandort (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) empfohlen.

Dabei gelten für den Nahversorgungsstandort Brammenring - LIDL folgende Zielstellungen:

PLANUNGSZIELE/HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN NAHVERSORGUNGSSTANDORT BRAMMENRING - LIDL

- Künftige Ausweisung des LIDL-Standortes als Nahversorgungsstandort
- Nahversorgungsfunktion sichern sowie im Sinne der Zukunftsfähigkeit ggf. bedarfs- bzw. funktionsgerecht weiterentwickeln
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung sowie unter Berücksichtigung landesplanerischen Vorgaben (mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich (insbesondere kein Ausbau des Standortbereiches durch größere Fachmärkte)
- Darüber hinaus gelten zugleich die Empfehlungen zur Nahversorgung in Oberhausen, das Nahversorgungsprüfschema und der Steuerungsleitsatz II gemäß EHK Oberhausen 2022

Mit der empfohlenen Ausweisung als Nahversorgungsstandort ergibt sich das Erfordernis zur Herausnahme des LIDL-Standortes aus der räumlichen Fassung des Sonderstandortes Brammenring. Die **künftige räumliche Fassung des Sonderstandortes Brammenring** stellt sich somit gemäß vorliegender Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) wie folgt dar:



Abbildung 4: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes Brammenring gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen.

2.2 PRÜFUNG: AUSWEISUNG EINES ZUSÄTZLICHEN NAH-VERSORGUNGSSTANDORTES IM BEREICH DER NEUEN MITTE

Durch die geplanten Wohnquartiere ergibt sich im Bereich der Neuen Mitte ein Einwohnerwachstumspotenzial von bis zu rd. 4.500 Einwohnern. Angesichts der aktuellen Bestandssituation (LIDL-Markt als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt im Bereich der Neuen Mitte) sowie der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen ergibt sich eine deutlich unterdurchschnittliche lebensmittelbezogene Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,18 m²/EW² im Quartier. Zudem ist im Bereich der Neuen Mitte ein lebensmittelbezogenes Defizit in der qualitativen Nahversorgung aufgrund des eingeschränkten Betriebstypenmix (Fehlen eines Lebensmittelvollsortimenters) festzustellen.



Somit besteht ein Handlungsbedarf im Sinne einer auf die zukünftigen Bedarfe ausgerichteten Nahversorgungsstruktur im Bereich der Neuen Mitte.



Aus versorgungsstruktureller Sicht sollte dabei grundsätzlich der Fokus auf die Möglichkeit einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Qualifizierung des Nahversorgungsangebotes (Ergänzung des bislang bestehenden Angebotes im Lebensmitteldiscountsegment) gelegt werden.

Räumlich betrachtet ist ein weiterer Nahversorgungsstandort im funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Wohngebietsentwicklung im Bereich Ripshorster Straße (hier: z.B. auf dem ehemaligen Betriebsgelände der NEWAG GmbH & Co. KG (im Folgenden "NEWAG-Standort")) grundsätzlich zu empfehlen, um im Verbund mit dem Nahversorgungsstandort Brammenring künftig eine vollumfänglich flächendeckende fußläufige Nahversorgung in den geplanten Wohnquartieren der Neuen Mitte Oberhausen zu etablieren.

² Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,42 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; VKF strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Vor dem Hintergrund dieses Handlungsbedarfes und der damit einhergehenden Empfehlungen wird nachstehend im Sinne einer Ersteinordnung geprüft, inwieweit rechnerisch ein tragfähiges Entwicklungspotenzial für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter im Bereich der Neuen Mitte unter Berücksichtigung eines positiven Impuls auf das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial durch die geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen besteht (Hinweis: die rechnerische Tragfähigkeitsbewertung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse).

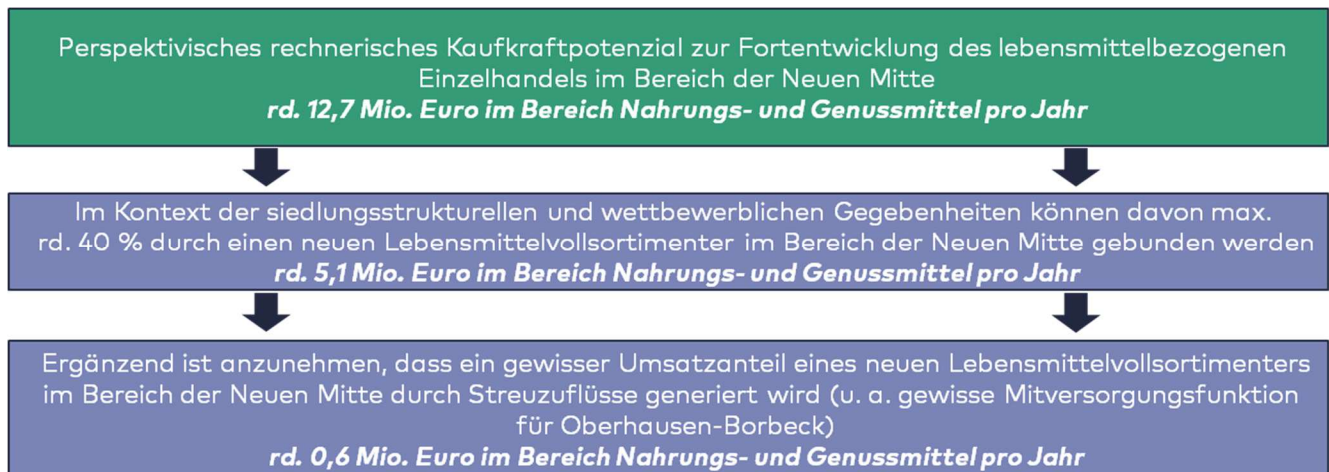


Abbildung 5: Ersteinordnung zur Tragfähigkeit eines neuen Lebensmittelvollsortimenters im Bereich der Neuen Mitte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraftdaten: IfH Köln 2024.

In diesem Kontext lässt sich im Sinne einer Ersteinordnung folgendes festhalten:

- Unter Berücksichtigung orts- und betriebstypischer Flächenproduktivitäten verbleibt für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter im Bereich der Neuen Mitte demnach rechnerisch ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.100 - 1.200 m² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Dies entspricht einer Gesamtverkaufsfläche (inkl. 20 % Randsortimente) für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter im Bereich der Neuen Mitte von rd. 1.400 - 1.500 m².
- Somit ist im Sinne einer Ersteinordnung absehbar ein rechnerisch tragfähiges Entwicklungspotenzial für einen marktfähigen Lebensmittelvollsortimenter im Bereich der Neuen Mitte gegeben (Voraussetzung ist dabei die Realisierung der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen).



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 an der Ripshorster Straße) empfohlen.

Dies entspricht ebenfalls der städtebaulichen Zielstellung gemäß Masterplan Neue Mitte zur Etablierung von Infrastruktureinrichtungen in den neuen Wohnquartieren (u. a. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel).

Mit der konzeptionellen Ausweisung des perspektivischen Nahversorgungsstandortes Ripshorster Straße (hier: NEWAG-Standort) sind folgende Zielstellungen verbunden:

PLANUNGSZIELE/HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN PERSPEKTIVISCHEN NAHVERSORGUNGSSTANDORT RIPSHORSTER STRASSE (HIER: NEWAG-STANDORT)

- Voraussetzung einer Nahversorgungsentwicklung ist die Realisierung der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen im Bereich Ripshorster Straße
- Bedarfs- bzw. funktionsgerechte Verkaufsflächenentwicklung mit Fokus auf das Lebensmittelsegment
 - Die standortspezifisch angemessene Verkaufsflächendimensionierung einer Nahversorgungsentwicklung (Fokus: Lebensmittelsegment) ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der städtebaulichen, konzeptionellen und landesplanerischen Verträglichkeit herzuleiten
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich (insbesondere kein Ausbau des Standortbereiches durch größere Fachmärkte)
 - Hinweis: für die Ansiedlung eines klassischen Drogeriefachmarktes besteht absehbar kein ausreichendes Kaufkraftpotenzial, somit ist die Versorgung des Gebietes im Segment Drogeriewaren insbesondere über den Drogeriefachmarkt im ZVB Neue Mitte Oberhausen und die Randsortimentsangebote an den (perspektivischen) Nahversorgungsstandorten im Bereich der Neuen Mitte ausreichend gesichert
- Darüber hinaus gelten zugleich die Empfehlungen zur Nahversorgung in Oberhausen, das Nahversorgungsprüfschema und der Steuerungsleitsatz II gemäß EHK Oberhausen 2022
- Im Sinne eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs bzw. einer städtebaulichen Gesamtentwicklung Hinwirken auf eine städtebauliche Verknüpfung des Nahversorgungsstandortes mit den weiteren Nutzungen innerhalb des Quartiers (u. a. Eingangssituation, Sichtachse, fußläufige Verknüpfung)

2.3 ERGÄNZENDER EXKURS: ZVB NEUE MITTE OBERHAUSEN – PLANVORHABEN „KARLS ERDBEERHOF“

Im Bereich des CentrO-Parks ist konkret die Ansiedlung des Betreibers „Karls Erdbeerhof“ avisiert. Nachfolgend wird die Vorhabenplanung in das EHK Oberhausen 2022 eingeordnet (Hinweis: die folgende konzeptionelle Einordnung ersetzt keine einzelfallbezogenen Verträglichkeitsbewertung).

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb der räumlichen Fassung des ZVB Neue Mitte Oberhausen (hier: funktionaler Ergänzungsbereich). Gemäß EHK Oberhausen 2022 gelten für den funktionalen Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches folgende Zielstellungen:

- Maßnahmen zur Fortentwicklung des Einzelhandels nur, sofern daraus eine strategische Weiterentwicklung des Standortes insgesamt resultiert (damit einhergehend soll ein zur Hauptlage des CentrO arrondierendes

Angebot geschaffen werden, welches der Erweiterung des Betriebstypenmixes am Standort dient) und das Flächenangebot in der Handelslage nicht ausreichend Potenzial bietet.

In diesem Kontext lässt sich folgendes festhalten:

- Das Vorhaben „Karls Erdbeerhof“ gliedert sich als familienfreundliche Freizeiteinrichtung strategisch sinnvoll in die seit Jahrzehnten etablierte Angebotsausrichtung des funktionalen Ergänzungsbereiches der Neuen Mitte Oberhausen ein.
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Spezialanbieter (Hinweise auf betriebliche Atypik) und ergänzt funktional das bestehende Angebot in der Hauptlage des CentrO.
- In der Hauptlage des ZVB Neue Mitte Oberhausen ist kein entsprechendes Flächenangebot für das Planvorhaben vorhanden.
- Darüber hinaus ist durch das Planvorhaben ein nur eingeschränkter Wettbewerb zu klassischen Nahversorgungsstrukturen anzunehmen.



Das Vorhaben entspricht somit der Intention der standortspezifischen Ziele für den ZVB Neue Mitte Oberhausen und insgesamt des EHK Oberhausen 2022.

Im Nachgang des EHK Oberhausen 2022 erfolgten die planerischen Konkretisierungen zur „Zukunft der Marktstraße“ in Alt-Oberhausen (hier: durch den Rat der Stadt Oberhausen am 13.11.2023 beschlossenes Nutzungs- und Gestaltungskonzept zum geplanten Umbau der Marktstraße). Wesentliche Zielstellung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes ist die Aufwertung der Marktstraße angesichts der seit Jahren erkennbaren – und bereits im EHK Oberhausen 2022 zum Teil aufgezeigten – Negativentwicklungen (qualitatives Angebotsdefizit, mangelnde Aufenthaltsqualität und Attraktivität im öffentlichen Raum):

- Obere Marktstraße (zwischen Mülheimer Straße und Gewerkschaftsstraße): Ausbau der Wohnnutzung, Optimierung der Aufenthaltsqualität, Grüngestaltung.
- Zentrale Marktstraße (zwischen Gewerkschaftsstraße und Paul-Reusch-Straße): Fokus auf Einzelhandel.
- Untere Marktstraße: Schwerpunkttraum für Freizeitnutzungen und Gastronomie.

Vor dem Hintergrund zum geplanten Umbau der Marktstraße in Alt-Oberhausen gilt es, die räumliche Fassung des ZVB Alt-Oberhausen gemäß EHK Oberhausener 2022 zu überprüfen und bei festgestelltem Bedarf anzupassen.

3.1 PRÜFUNG: KÜNFTIGE ABGRENZUNG DES ZVB ALT-OBERRHAUSEN

Bereits gemäß EHK Oberhausen 2022 ist die Marktstraße als zentrale Achse des Zentrums definiert und durch die höchste Einzelhandelsdichte geprägt, dabei insbesondere in den Bereichen zwischen Düppelstraße im Osten und Altmarkt im Westen. Die nördlichen sowie südlichen Bereiche des ZVB Alt-Oberhausen sind dagegen durch einen abnehmenden Geschäftsbesatz und zudem einen deutlichen Angebotsschwerpunkt jenseits des Einzelhandels gekennzeichnet. Dennoch wurden diese Lagen im Rahmen des EHK Oberhausen 2022 dem ZVB Alt-Oberhausen zugeordnet, da zentrenergänzenden Funktionen (z. B. Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) grundsätzlich Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen darstellen. So sind als Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen u. a. Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen zu berücksichtigen (vgl. EHK Oberhausen 2022, Kapitel. 6.1). Um die unterschiedlichen funktionalen Ausprägungen des ZVB Alt-Oberhausen zu verdeutlichen, erfolgte gemäß EHK Oberhausen 2022 jedoch eine innere Differenzierung des Standortbereiches in Handelslagen, Nebenlagen und funktionale Ergänzungsbereiche (mit entsprechenden lagespezifischen Planungszielen/Handlungsempfehlungen).

Die folgende Abbildung stellt die räumliche Fassung des ZVB Alt-Oberhausen sowie die innere Differenzierung nach Lagebereichen gemäß EHK Oberhausen 2022 dar.

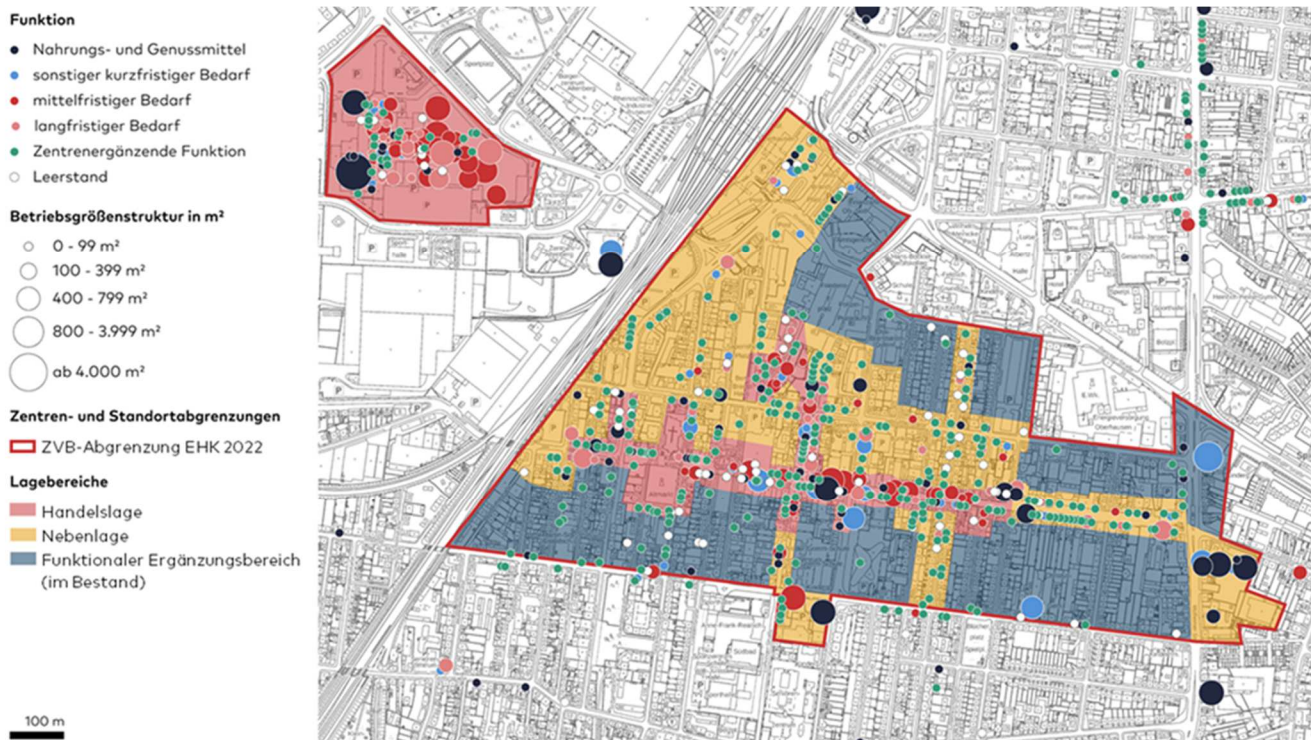


Abbildung 6: Räumliche Abgrenzung des ZVB Alt-Oberhausen gemäß EHK Oberhausen 2022

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen.

Dabei wird im Rahmen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes aus 2022 für den ZVB Alt-Oberhausen bereits das konzeptionelle Ziel festgelegt, dass zur Stärkung der zentralen Lage die Fortentwicklung des Einzelhandels auf die Handelslage zu konzentrieren ist. Somit stellt das EHK Oberhausen 2022 bereits die wichtige bzw. übergeordnete Funktion der zentralen Marktstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches heraus.

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

Durch die entsprechende Einkürzung des ZVB Alt-Oberhausen wird die Bedeutung der zentralen Marktstraße als Positivraum für den Einzelhandel und weitere Zentrennutzungen künftig nachhaltig gestärkt. So wird nunmehr der zentrale Bereich der Marktstraße (zwischen Düppelstraße/Forumsplatz und Paul-Reusch-Straße) als alleinige **Handelslage** des ZVB Alt-Oberhausen empfohlen.

Gegenüber dem EHK Oberhausen 2022 wird im Zuge der vorliegenden Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) bezogen auf den ZVB Alt-Oberhausen künftig zudem auf die Ausweisung des Lagebereichs „Nebenlage“

(gemäß EHK Oberhausen 2022 Positivbereich für frequenzunabhängige Einzelhandelsangebote) bewusst verzichtet, um die Ziele des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes zu unterstreichen. Vielmehr werden die westlichen Bereiche der Marktstraße sowie umliegende Bereiche mit einem deutlichen räumlich-funktionalen Bezug zur Handelslage bei gleichzeitig signifikanter Angebotsprägung (dabei vorwiegend Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels) künftig zusammenfassend als **funktionale Ergänzungsbereiche** definiert.

Die räumliche Festlegung des ZVB Alt-Oberhausen in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.

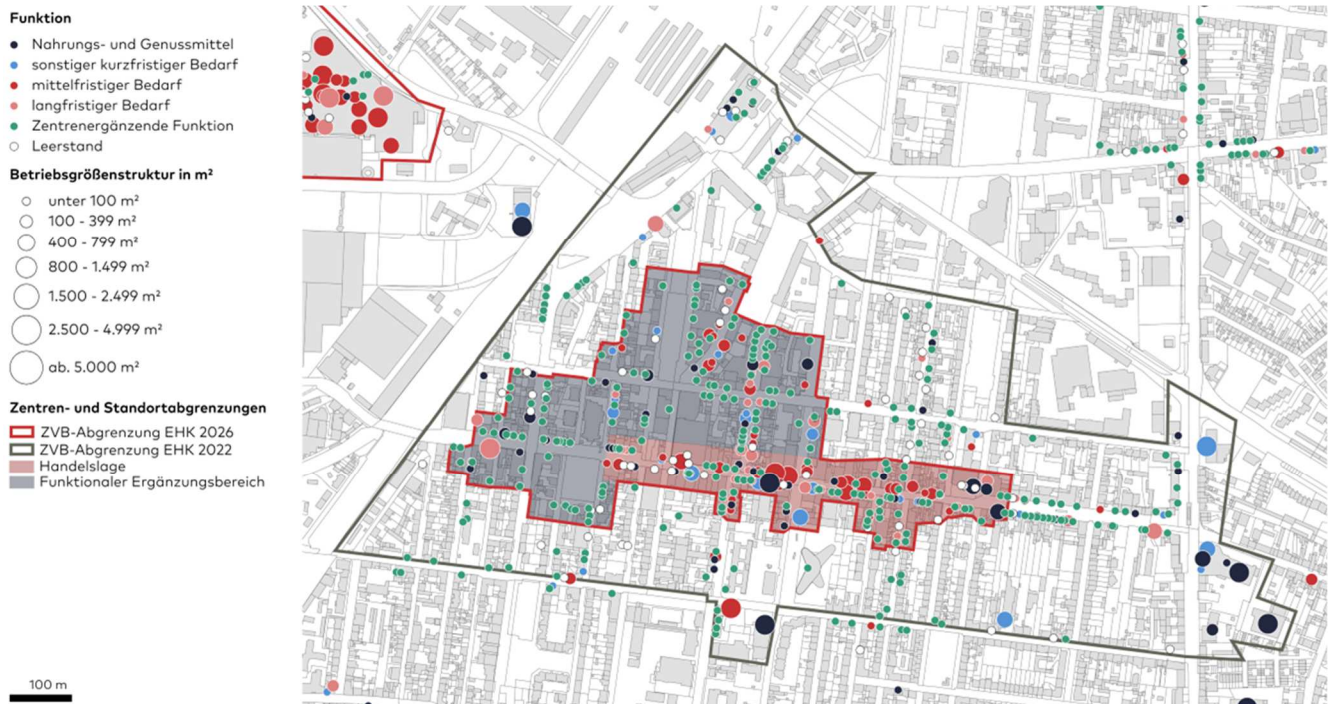


Abbildung 7: Räumliche Abgrenzung des ZVB Alt-Oberhausen gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen.

Mit der empfohlenen Einkürzung werden folgende lagespezifische Entwicklungszielstellungen für den ZVB Alt-Oberhausen getroffen, die insbesondere auf das Ziel zur Stärkung der zentralen Marktstraße einzahlen.

PLANUNGSZIELE/HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB ALT-OBERHAUSEN

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen für den Stadtbezirk bzw. in Teilen für die Gesamtstadt
- Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes (u. a. durch Revitalisierung von Leerständen und Prüfung der Möglichkeit von Flächenzusammenlegungen zur Herstellung marktgängiger Ladenlokalgrößen)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch städtebauliche Aufwertung des Zentrums
- Zur Stärkung der zentralen Marktstraße ist die Fortentwicklung des Einzelhandels auf die **Handelslage** zu fokussieren (dies entspricht somit vollumfänglich der Zielstellung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes)

- In diesem Kontext werden der Bereich der Marktstraße zwischen Paul-Reusch-Straße und Friedrich-Karl-Straße sowie die Bereiche Lange-markstraße und Elsässer Straße künftig nicht mehr als Handelslage definiert
- Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes mit Fokus auf zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche
- Sicherung und qualitative Fortentwicklung zentrenergänzender Funktionen, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen in den Obergeschossen (i. S. einer möglichst hohen Multifunktionalität)
- Im **funktionalen Ergänzungsbereich** des ZVB Fokus auf den Erhalt sowie die qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels (inkl. Wohnen in den Obergeschossen), dabei Würdigung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes
- Die untere Marktstraße wird somit analog zum Nutzungs- und Gestaltungskonzept als Schwerpunktraum für Freizeitnutzungen und Gastronomie definiert
- Im Sinne der gewünschten Fokussierung auf die Handelslage nur nachgeordnet gezielte Fortentwicklung des Einzelhandels in den funktionalen Ergänzungsbereichen unter Berücksichtigung folgender Aspekte:
 - Bestehende Einzelhandelsbetriebe im funktionalen Ergänzungsbereich genießen dynamischen Bestandsschutz; somit Fokus auf geringfügige Verkaufsflächenenerweiterungen im Sinne des wirtschaftlichen Fortbestandes (vgl. EHK Oberhausen 2022, Kapitel 11.2 – Steuerungsleitsatz IV), dabei ohne negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Grundversorgung)
 - Einzelhandelsneuansiedlungen sollten der Angebotsarrondierung gegenüber der Handelslage und insgesamt einer strategischen Weiterentwicklung des ZVB als Ganzes dienen
 - Das Flächenangebot in der Handelslage bietet absehbar kein ausreichendes räumliches Entwicklungspotenzial für eine entsprechende Einzelhandelsneuansiedlung (somit Prüfung, inwieweit ein einzelhandelsrelevantes Vorhaben nicht auch in der Hauptlage realisiert werden kann)
 - Somit städtebaulicher und versorgungsstruktureller Begründungszusammenhang zur gezielten Fortentwicklung des Einzelhandels in den funktionalen Ergänzungsbereichen erforderlich

3.2 PRÜFUNG: KÜNFTIGE EINORDNUNG DER HANDELSLAGE MÜLHEIMER STRAßE/ROLANDSTRAßE SOWIE DES LIDL-STANDORTES AN DER MÜLHEIMER STRAßE 306

Im Zusammenhang mit der im Vergleich zum EHK Oberhausen 2022 empfohlenen Einkürzung des ZVB Alt-Oberhausen ist nunmehr die konzeptionelle Neubewertung der Handelslage im Bereich Mülheimer Straße/ Rolandstraße (u. a. Edeka, ALDI Nord, Rossmann) notwendig, die zuvor dem ZVB Alt-Oberhausen zugeordnet war. Dabei wird ebenfalls der im südlichen Umfeld bestehende LIDL-Standort (Mülheimer Straße 306) in die Untersuchung einbezogen (konzeptionell bislang als Nahversorgungsstandort ausgewiesen).

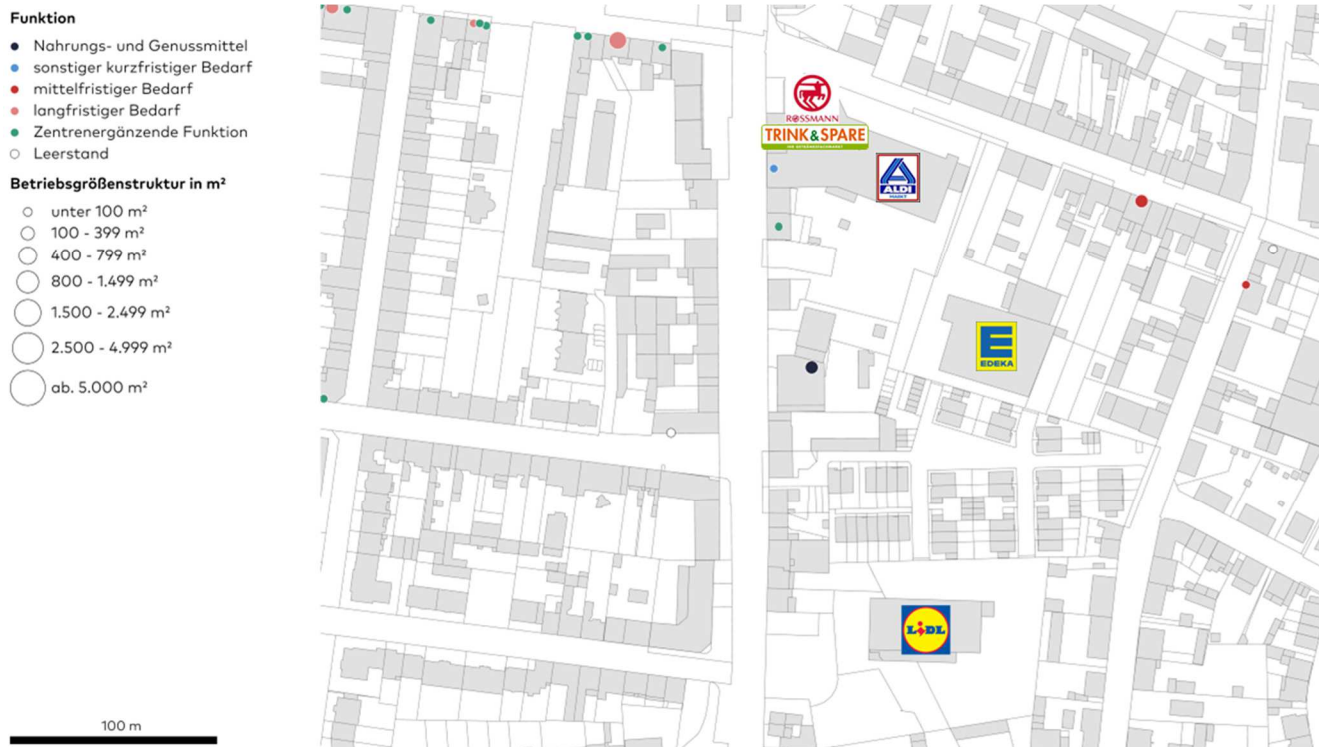


Abbildung 8: Handelslage Mülheimer Straße/Rolandstraße und LIDL-Standort (Mülheimer Straße 306)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen.

In diesem Zusammenhang erfolgt konkret die Prüfung zur Ausweisung eines zusätzlichen zentralen Versorgungsbereiches mit der Funktionszuordnung eines Nahversorgungszentrums.

Einordnung Handelslage Mülheimer Straße/Rolandstraße

Die Handelslage Mülheimer Straße/Rolandstraße ist ein durch zentren- und nahversorgungsrelevante Fachmärkte (Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriefachmarkt, Getränkemarkt) geprägter Verbundstandort in siedlungsstrukturell integrierter Lage und guter Anbindung mittels ÖPNV, MIV, sowie Fuß- und Radverkehr. Angesichts des umfassenden Betriebstypenmixes im Bereich der Grundversorgung ist dem Agglomerationsstandort eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zu attestieren. Über den Einzelhandel hinaus besteht eine geringfügige Ergänzung der Handelslage durch Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels (hier: Kindertagespflege).



In der Zusammenführung bestehen demnach gewichtige Hinweise dafür, dass der Standortbereich die Kriterien an ein Nahversorgungszentrum erfüllt. Die Handelslage Mülheimer Straße/Rolandstraße wird somit künftig konzeptionelle als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums empfohlen.

Einordnung Handelslage LIDL-Standort (Mülheimer Straße 306)

Der LIDL-Markt befindet sich in leicht zurückgesetzter Lage an der Mülheimer Straße. Gemäß EHK Oberhausen 2022 wird der LIDL-Markt als solitärer Nahversorgungsstandort definiert. Die fußläufige Entfernung zur nördlich gelegenen Handelslage Mülheimer Straße/Rolandstraße (hier: süd-westlicher Randbereich) beträgt rd. 250 m. Gegenüber dem EHK Oberhausen 2022 sind keine wesentlichen

Veränderungen der Standortrahmenbedingungen festzustellen. Somit ist weiterhin eine deutliche städtebauliche Funktionsunterbrechung für den Zwischenbereich entlang der Mülheimer Straße prägend, wonach eine Durchgängigkeit von Einzelhandelsbetrieben oder zentrenergänzenden Funktionen nicht vorhanden ist. Zudem besteht keine Sichtachse zur Handelslage im Bereich Mülheimer Straße/Rolandstraße. Insgesamt ist somit nach wie vor eine mangelnde städtebaulich-funktionale Verknüpfung zwischen der Handelslage Mülheimer Straße/Rolandstraße und dem LIDL-Standort an der Mülheimer Straße 306 gegeben.



In der Zusammenführung wird demnach empfohlen, den LIDL-Standort weiterhin als Nahversorgungsstandort auszuweisen (somit konzeptioneller Positivstandort für die Nahversorgung).



Eine Zuordnung des LIDL-Standortes zum nunmehr empfohlenen Nahversorgungszentrum im Bereich Mülheimer Straße/Rolandstraße ist dagegen aus aktueller Sicht nicht hinreichend plausibel begründbar.

In diesem Kontext ist jedoch zu betonen, dass der LIDL-Standort als konzeptioneller Positivstandort für die Nahversorgung von einer hohen Mantelbevölkerung in seinem Einzugsgebiet profitiert (somit rechnerisch Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung im Sinne der Standortsicherung absehbar gegeben). Zudem ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass bei Optimierung des räumlich-funktionalen Zusammenhangs (z. B. durch Schaffung und Etablierung einer direkten, baublockinternen Fußwegeverbindung zwischen beiden Standortbereichen) bzw. der stadträumlichen Einbindung (bzw. bei einer konkreten/bauleitplanerisch gesicherten Realisation) eine Zuordnung des LIDL-Standortes zum Nahversorgungszentrum im Bereich Mülheimer Straße/Rolandstraße perspektivisch begründbar erscheint.

3.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM MÜLHEIMER STRAßE/ ROLANDSTRAßE

Das Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße/Rolandstraße übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion primär für den Grundbedarf insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere.

Die räumliche Fassung des Nahversorgungszentrums umfasst im Wesentlichen die bestehenden Einzelhandelsstrukturen (u. a. Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriefachmarkt, Getränkemarkt) im Kreuzungsbereich Mülheimer Straße/Rolandstraße. Die räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße/Rolandstraße in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



Abbildung 9: Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße/Rolandstraße gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen.

Mit der Etablierung des Nahversorgungszentrums Mülheimer Straße/Rolandstraße werden folgende lagespezifische Entwicklungszielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich getroffen, die insbesondere auf das Ziel eines Erhalts sowie einer bedarfsgerechten Stärkung des Nahversorgungszentrums bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Nahversorgung abstellen.

PLANUNGSZIELE/HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM MÜLHEIMER STRAßE/ROLANDSTRAßE

- Angebotsfokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahversorgungsfunktion des ZVB für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere sichern (und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung)
 - Mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen unter Berücksichtigung der städtebaulichen, konzeptionellen und landesplanerischen Verträglichkeit 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 insbesondere 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
- Erhalt sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels

4

Nahversorgungsuntersuchung im Grenzbereich von Sterkrade und Osterfeld

Im Folgenden wird der Bedarf und die Möglichkeit zur Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld geprüft.

Die Beantwortung dieser Fragestellung umfasst dabei folgende Prüfschritte:

- Prüfschritt 1: Einordnung in den versorgungsstrukturellen Kontext
- Prüfschritt 2: Tragfähigkeitsanalyse (Ersteinordnung)
- Prüfschritt 3: Standortfragestellung

Prüfschritt 1: Einordnung in den versorgungsstrukturellen Kontext

Entlang der Teutoburger Straße bestehen städtebaulich gut integrierte Lebensmittelmärkte mit einer wichtigen Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete. Für diese Versorgungsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte gemäß EHK Oberhausen 2022 demnach eine entsprechende Ausweisung als Nahversorgungsstandorte.

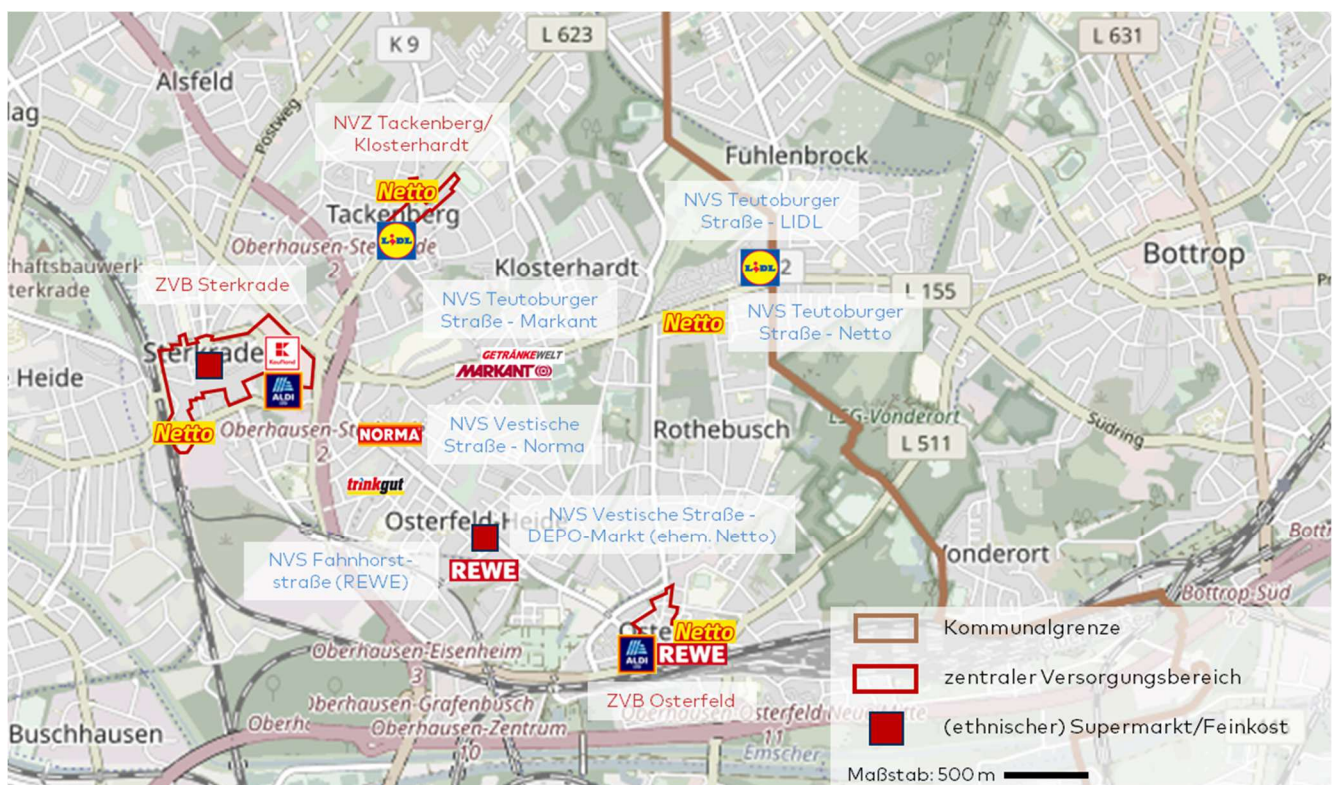


Abbildung 10: Nahversorgungssituation im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld

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

Für die Wohnsiedlungsbereiche im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld übernehmen ergänzend zu den umliegenden ZVB (hierbei insbesondere der ZVB Sterkrade) die Nahversorgungsstandorte Teutoburger Straße - Markant und Vestische Straße - Norma eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Im fuß-

läufigen Nahbereich dieser beiden Nahversorgungsstandorte (hierbei: 10 Min. Gehzeit-Isochrone) leben rd. 11.600 Einwohner³. Dabei arrondiert der NVS Teutoburger Straße - Markant derzeit das überwiegend discountorientierte Lebensmittelangebot im Marktumfeld.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich der Markant-Markt nicht mehr vollumfänglich marktgängig präsentiert und seine Versorgungsfunktion in quantitativer und qualitativer Hinsicht im Vergleich zu modern aufgestellten Lebensmittel-supermärkten deutlich eingeschränkt ist.



Somit besteht bereits aktuell ein erkennbarer Handlungsbedarf zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen sowie qualitativen Nahversorgung im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld, hierbei vorrangig für die im fußläufigen Nahbereich des Markant-Marktes lebenden rd. 5.600 Einwohner⁴.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits gemäß EHK Oberhausen 2022 für den Stadtbezirk Osterfeld die Entwicklungszielstellung gilt, die Nahversorgung aufgrund von quantitativen und qualitativen Angebotsdefiziten an versorgungsstrukturell sinnvollen Standorten (insbesondere in den ZVB und an Nahversorgungsstandorten) auszubauen (vgl. EHK Oberhausen 2022, Kapitel 7.3.4).

Eine Weiterentwicklung des NVS Teutoburger Straße - Markant ist aufgrund von flächenseitigen Restriktionen jedoch nicht realistisch. Dies gilt sowohl für Umstrukturierungen im Bestand als auch für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in marktgängiger Größenordnung. In diesem Kontext ist zumindest in der mittel- bis langfristigen Perspektive ein Marktabgang des Markant-Marktes nicht vollkommen auszuschließen (eingeschränkte Marktgängigkeit bei gleichzeitig fehlenden Flächenpotenzialen).

Durch einen künftig nicht vollumfänglich auszuschließenden Marktabgang des Markant-Marktes ergibt sich das Gefährdungspotenzial zur Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung (im Sinne der fußläufigen Erreichbarkeit) für die Siedlungsbereiche im Norden, Süden und Osten des Lebensmittelsupermarktes. Für diese Wohnsiedlungsbereiche erfolgt keine bzw. nur eine eingeschränkte Marktdeckung (gemessen an einer 10 Min. Gehzeit-Isochrone) durch umliegende ZVB und Nahversorgungsstandorte. So würde sich bei dem Szenario einer Marktschließung des Markant-Marktes für rd. 3.000 Einwohner eine defizitäre fußläufige Nahversorgungssituation ergeben (kein strukturprägender Lebensmittelmarkt in fußläufiger Distanz). Darüber hinaus würden sich die ohnehin bereits bestehenden Defizite in der quantitativen und qualitativen Nahversorgung insbesondere für die im fußläufigen Nahbereich des Lebensmittelmarktes Markant lebenden rd. 5.600 Einwohner weiter intensivieren.



In der Zusammenführung der vorgenannten Aspekte ist die Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld zu begründen, um die aktuellen sowie zukünftigen Herausforderungen gezielt aufzugreifen und eine konzeptionelle Basis für eine zielgerichtete Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgung zu schaffen.

³ Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2024, Stadt Oberhausen (Stand 31.12.2024).

⁴ ebd.

! Dabei sollte aus versorgungsstruktureller Sicht künftig die Prüfung der Möglichkeit zur Etablierung eines modern aufgestellten Lebensmittelvollsortimenters (gleichzeitig bedarfsgerecht) zur gezielten Abrundung des Betriebstypenmixes im Fokus stehen (derzeit deutlicher Überhang zum discountorientierten Lebensmittelsegment).

Im Sinne einer versorgungsstrukturell/räumlich zielführenden Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgung im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld ist als Suchbereich für einen perspektivischen Nahversorgungsstandort dabei vorrangig das engere Umfeld des derzeit bestehenden Markant-Marktes in den Blick zu nehmen.

Prüfschritt 2: Tragfähigkeitsanalyse (Ersteinordnung)

Im 2. Prüfschritt erfolgt eine Ersteinordnung zur rechnerischen Tragfähigkeit eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld (Hinweis: die rechnerische Tragfähigkeitsbewertung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse). Entsprechend der zuvor genannten versorgungsstrukturellen und räumlichen Empfehlung zur Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes wird die Tragfähigkeitsanalyse auf die Möglichkeit zur Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters im fußläufigen Nahbereich des Markant abgestellt. Zudem unterliegen der nachfolgenden Tragfähigkeitsanalyse zwei mögliche Szenarien.

Szenario 1: Markant-Markt bleibt langfristig bestehen

Im wesentlichen Versorgungsbereich des Markant-Marktes (= fußläufiger Nahbereich) besteht für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel absehbar ein rechnerisch tragfähiges Umsatzpotenzial von rd. 5,2 Mio. Euro pro Jahr.

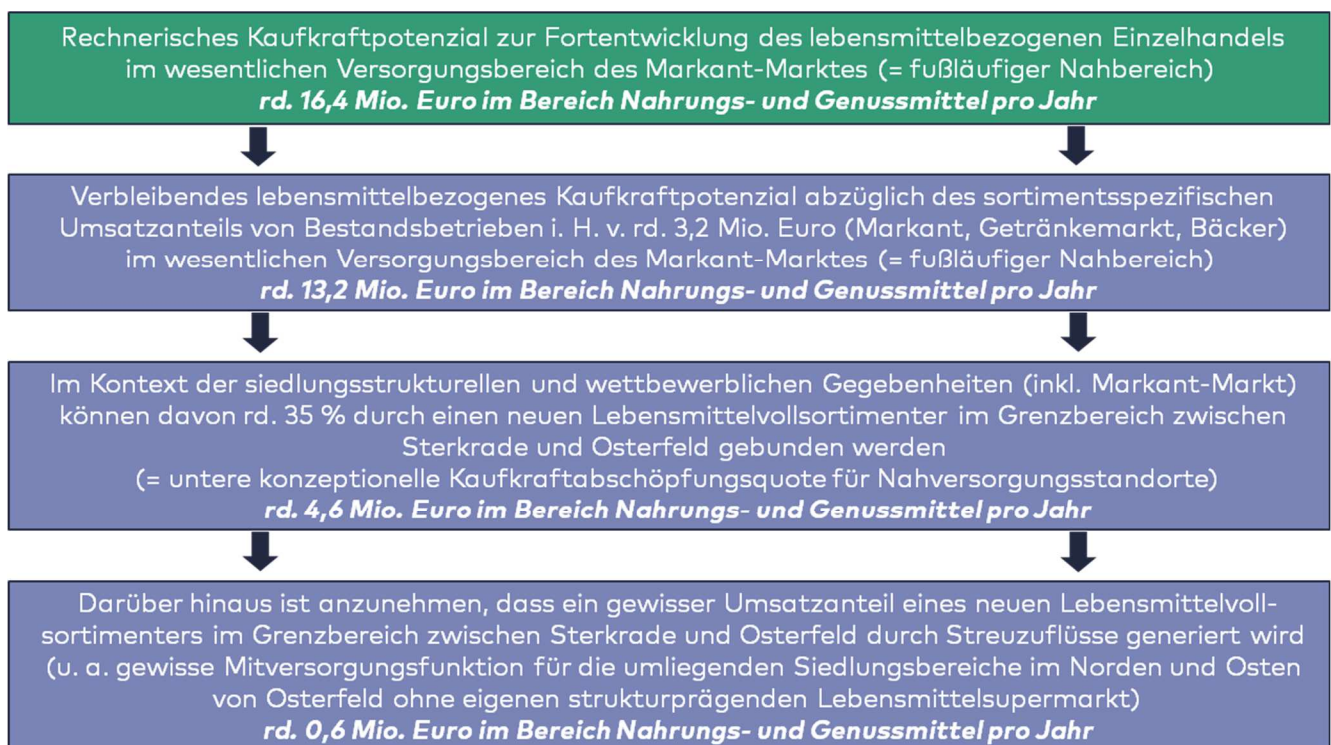


Abbildung 11: Szenario 1 der Tragfähigkeitsanalyse: Markant-Markt bleibt langfristig bestehen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2024, Stadt Oberhausen (Stand 31.12.2024); Kaufkraftdaten: IfH Köln 2024.

In diesem Kontext lässt sich im Sinne einer Ersteinordnung folgendes festhalten:

- Unter Berücksichtigung orts- und betriebstypischer Flächenproduktivitäten verbleibt für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter (hier: EDEKA = Worst Case⁵) demnach rechnerisch ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.000- 1.100 m² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Dies entspricht einer Gesamtverkaufsfläche für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter von rd. 1.300 – 1.400 m² (inkl. 20 % Randsortimente).
- Das rechnerisch tragfähige Entwicklungspotenzial erfüllt die üblichen Standortanforderungen⁶ des Betreibers REWE (REWE Supermarkt – Vollversorgung für jeden Standort von 500 bis 3.500 m²).
- Das rechnerisch tragfähige Entwicklungspotenzial liegt leicht unter den üblichen Standortanforderungen⁷ des Betreibers EDEKA (= Verkaufsfläche von mindestens 1.500 m²).

Szenario 2: Marktabgang des Betreibers Markant

Im wesentlichen Versorgungsbereich des Markant-Marktes (= fußläufiger Nahbereich) besteht für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel absehbar ein rechnerisch tragfähiges Umsatzpotenzial von rd. 6,8 Mio. Euro pro Jahr.

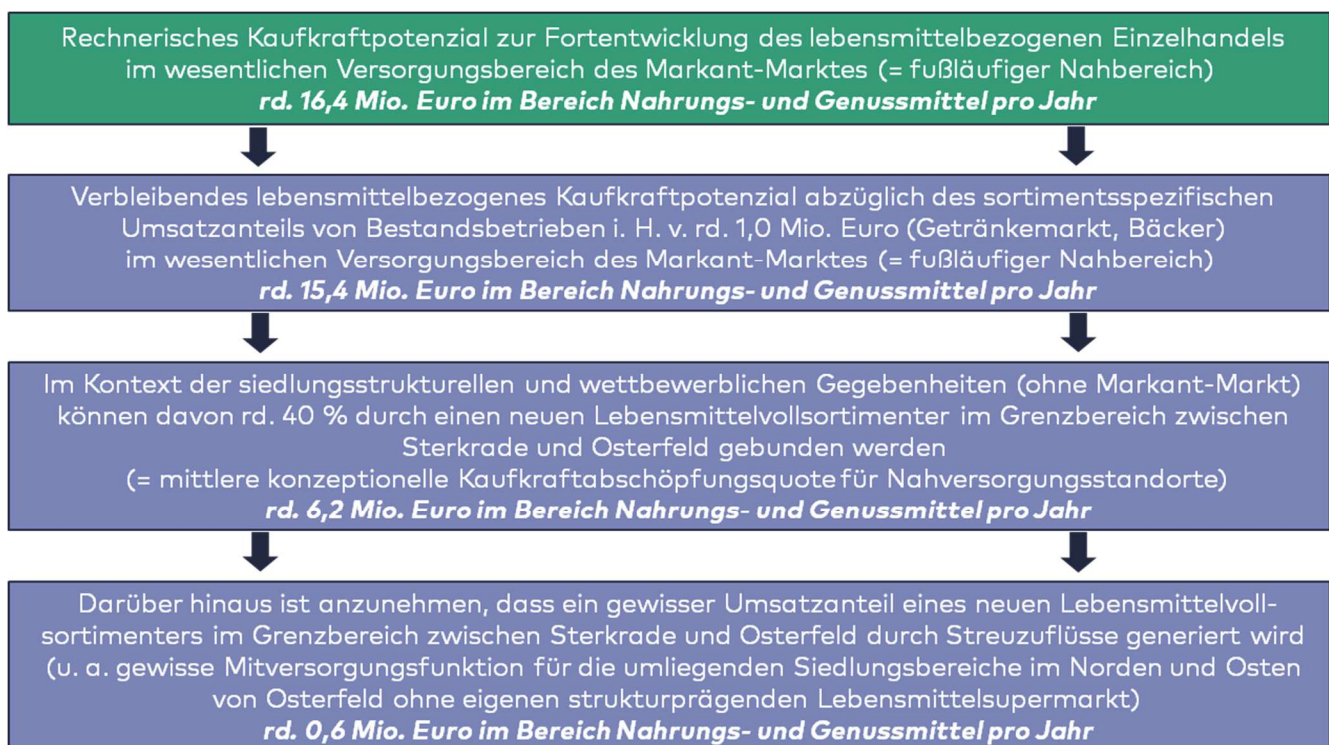


Abbildung 12: Szenario 2 der Tragfähigkeitsanalyse: Marktabgang des Betreibers Markant

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2024, Stadt Oberhausen (Stand 31.12.2024); Kaufkraftdaten: IfH Köln 2024.

In diesem Kontext lässt sich im Sinne einer Ersteinordnung folgendes festhalten:

- Unter Berücksichtigung orts- und betriebstypischer Flächenproduktivitäten verbleibt für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter (hier: EDEKA =

⁵ Hinweis: Gegenüber REWE weist der Betreiber EDEKA eine höhere durchschnittliche Flächenproduktivität auf (vgl. Hahn Retail Estate Report 2025/2026).

⁶ Vgl. REWE-Group (2023): Expansionsbroschüre 2024.

⁷ Vgl. Homepage EDEKA Rhein-Ruhr: Immobilien & Expansion – Anforderungsprofil.

Worst Case) demnach rechnerisch ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.300- 1.400 m² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

- Dies entspricht einer Gesamtverkaufsfläche für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter von rd. 1.600 – 1.700 m² (inkl. 20 % Randsortimente).
- Das rechnerisch tragfähige Entwicklungspotenzial erfüllt die üblichen Standortanforderungen des Betreibers REWE (REWE Supermarkt – Vollversorgung für jeden Standort von 500 bis 3.500 m²).
- Das rechnerisch tragfähige Entwicklungspotenzial erfüllt die üblichen Standortanforderungen des Betreibers EDEKA (= Verkaufsfläche von mindestens 1.500 m²).



Im Sinne einer Ersteinordnung ist absehbar ein rechnerisch tragfähiges Entwicklungspotenzial für einen marktfähigen Lebensmittelsupermarkt im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld gegeben.

Somit ist ergänzend zu den versorgungsstrukturellen Aspekten die konzeptionelle Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld auch unter Berücksichtigung der Tragfähigkeitsanalyse zu begründen (insbesondere bei einer mittel- bis langfristig nicht vollkommen auszuschließenden Marktaufgabe des Markant-Marktes).

Prüfschritt 3: Standortfragestellung

Aufgrund der flächenseitigen Restriktionen besteht am aktuellen Standort des Markant-Marktes selbst keine realistische Option zur Nachnutzung durch einen standardisierten Lebensmittelmarkt in moderner Aufstellung (der Standortbereich erfüllt nicht die marktüblichen Anforderungen an moderne Betriebskonzepte des klassischen filialisierten Lebensmitteleinzelhandels).

Im Sinne einer versorgungsstrukturell und räumlich zielführenden Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgung im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld sollte als Suchbereich für einen perspektivischen Nahversorgungsstandort vorrangig das engere Umfeld des derzeit bestehende Markant-Marktes gelten (siehe obige Ausführungen). Dies gilt insbesondere auch im städtebaulichen Kontext tragfähiger Nachnutzungsoptionen für das Szenario eines perspektivischen Marktabgangs des heutigen Markant-Marktes, damit hier keine schwierig nachzunutzende Liegenschaft mit langfristigem Leerstandspotenzial entsteht.

Ein konkreter Standortbereich zur Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes, der hinsichtlich seiner Flächenpotenziale kurzfristig aktivierbar und realisierbar wäre, liegt derzeit nicht vor. Allerdings bestehen im unmittelbaren städtebaulichen Kontext zum heutigen Markant-Standort grundsätzliche städtebauliche Entwicklungspotenziale. Östlich angrenzend an den Bestandsstandort besteht der Bebauungsplans Nr. 301 Teutoburger Straße/Westerwaldstraße, der seit dem 15.03.1994 rechtskräftig ist. Die mit dieser Bauleitplanung im Kontext der – damals wie heute – fortwährend in der Örtlichkeit vorhandenen Bestandsnutzungen verfolgten Planungsziele der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes konnten bis heute nicht umgesetzt werden. Seinerzeitiges Ziel der Bebauungsplanung Nr. 301 war es, die städtebauliche Situation als allgemeines Wohngebiet im über das Plangebiet hinausgehenden städtebaulichen Zusammenhang zu sichern und insbesondere einer "abdriftenden" Entwicklung in Richtung von mit

der Wohnfunktion grundsätzlich nicht zu vereinbarenden gewerblichen Nutzungen im Anwendungsbereich von § 34 BauGB städtebaulich entgegenzuwirken. Aufgrund der Tatsache, dass die bereits vor über 30 Jahren artikulierten Planungsziele bis heute in der Örtlichkeit nicht umgesetzt werden konnten, ergibt sich mit Bezug auf die hier vorgenommene Herleitung eines perspektivisch unter Nahversorgungsgesichtspunkten erforderlichen Potenzialstandortes mit einer zeitgemäßen Flächenkulisse ein neues Entwicklungspotenzial und eine neue städtebauliche Zielrichtung für diesen Standortbereich. Da der Bestandsstandort des heutigen Markant-Marktes von der vorgenannten grundsätzlichen Potenzialfläche durch zwei bestehende Wohnhäuser (Teutoburger Straße 124 und 126) getrennt liegt, erstreckt sich das hergeleitete Flächenpotenzial auch auf diese beiden Liegenschaften. Alle Flächen im Bereich des zukünftigen Flächenpotenzials befinden sich in privatem Dritteigentum.

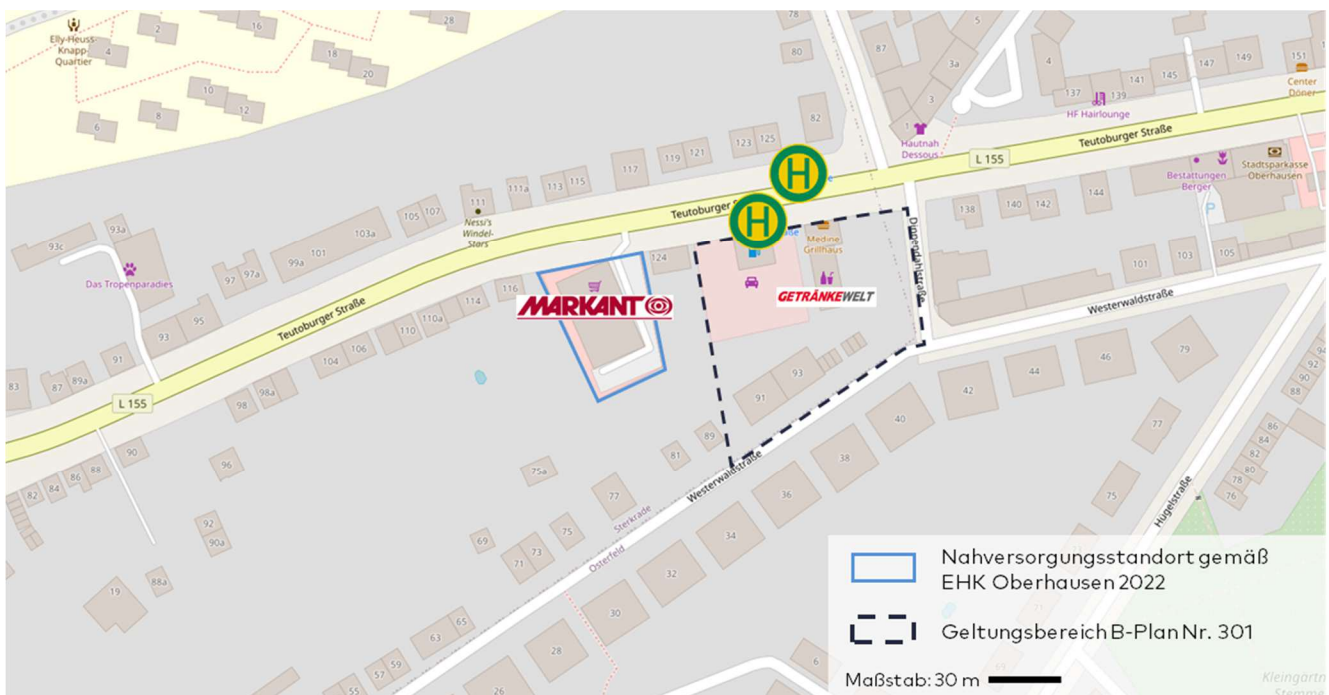


Abbildung 13: Nahversorgungsstandort Teutoburger Straße - Markant und Geltungsbereich B-Plan Nr. 301

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

Bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans 301 ist hinsichtlich seiner Eignung als perspektivischer Nahversorgungsstandort folgendes festzuhalten:

- Der Standortbereich ist als siedlungsstrukturell sehr gut integriert zu bewerten und weist eine gute verkehrliche Anbindung mittels auf (MIV, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr).
- Der Standortbereich ist bereits durch den (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel vorgeprägt (hier insbesondere Getränkemarkt)
- Die Bauleitplanung für den Geltungsbereich mit dem Ziel „allgemeines Wohngebiet“ wurde bislang noch nicht umgesetzt (Inkrafttreten des B-Plans bereits in 03/1994).
- Der Geltungsbereich des B-Plans 301 weist mit einer Grundstücksgröße von rd. 5.700 m² ein ausreichendes räumliches Entwicklungspotenzial zur Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes auf. Dies gilt auch ohne Berücksichtigung der Wohnhäuser im Süden des Geltungsbereiches

(entlang der Westerwaldstraße) und des sodann zur Verfügung stehenden Flächenpotenzials von rd. 4.000 m².

- Der Standortbereich kann zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung dienen, ohne absehbar zu stark in die Versorgungsfunktion der umliegenden ZVB einzugreifen (ausreichende Mantelbevölkerung im Nahbereich gegeben; siehe Tragfähigkeitsanalyse).
- Voraussetzung: Änderung des derzeit gültigen B-Plans 301 mit dem derzeitigen Ziel „allgemeines Wohngebiet“.



Zur versorgungsstrukturell gezielten Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld wird im Rahmen der vorliegenden Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) die Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes im Bereich Teutoburger Straße/Westerwaldstraße empfohlen.

Mit der konzeptionellen Ausweisung des perspektivischen Nahversorgungsstandortes Teutoburger Straße/Westerwaldstraße sind folgende Zielstellungen verbunden:

PLANUNGSZIELE/HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN PERSPEKTIVISCHEN NAHVERSORGUNGSSTANDORT 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

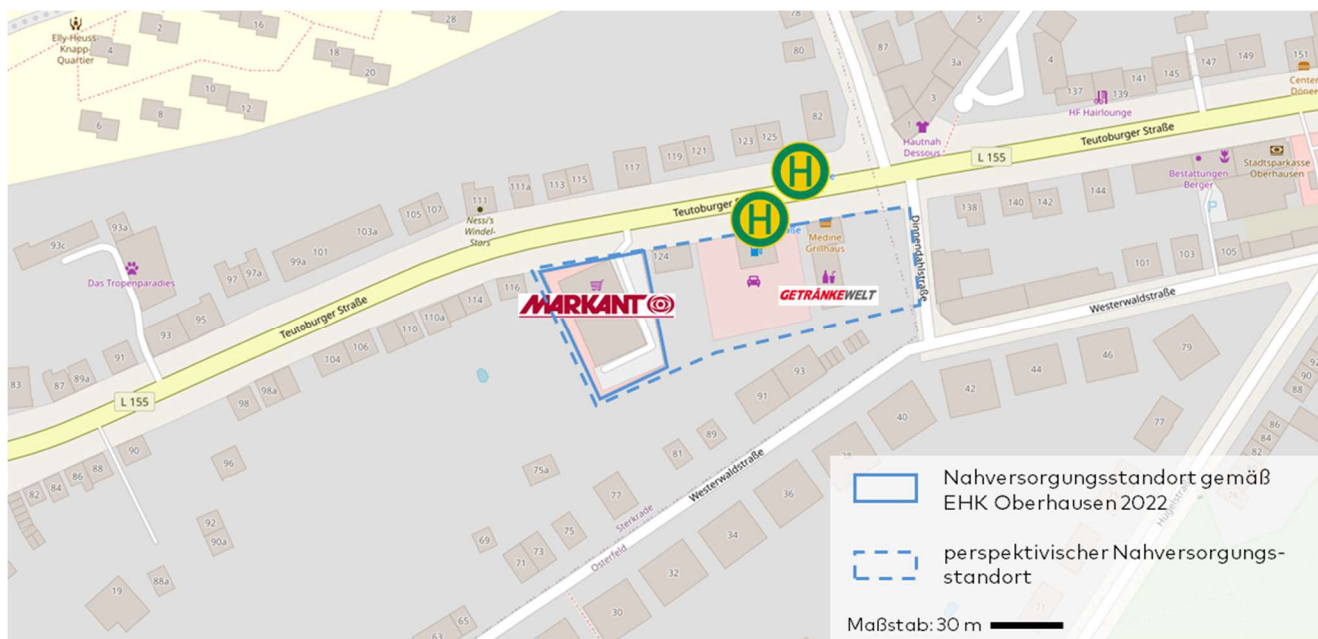


Abbildung 14: Perspektivischer Nahversorgungsstandort Teutoburger Straße/Westerwaldstraße gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)

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

- Bedarfs- bzw. funktionsgerechte Verkaufsflächenentwicklung mit Fokus auf das Lebensmittelsegment
 - Die standortspezifisch angemessene Verkaufsflächendimensionierung einer Nahversorgungsentwicklung (Fokus: Lebensmittelsegment) ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der städtebaulichen, konzeptionellen und landesplanerischen Verträglichkeit herzuleiten
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich (insbesondere kein Ausbau des Standortbereiches durch größere Fachmärkte)
- Darüber hinaus gelten zugleich die Empfehlungen zur Nahversorgung in Oberhausen, das Nahversorgungsprüfschema und der Steuerungsleitsatz II gemäß EHK Oberhausen 2022
- Anpassung/Harmonisierung des aktuell gültigen B-Plans 301 (derzeitiges Ziel: allgemeines Wohngebiet) entsprechend der konzeptionellen Empfehlungen der Standortentwicklung (planungsrechtliche Vorbereitung der Ansiedlung gewünschter Einzelhandelsvorhaben).

Im Zuge der empfohlenen Ausweisung des perspektivischen Nahversorgungsstandortes Teutoburger Straße/Westerwaldstraße ist ergänzend festzuhalten, dass angesichts der weiteren siedlungsräumlich gut integrierten Nahversorgungsstrukturen im Umfeld keine weiteren Entwicklungsbereiche für die Nahversorgung entlang der Teutoburger Straße versorgungsstrukturell erforderlich sind (und zurzeit auch nicht gegeben sind).

5 Zusammenfassung

In der Zusammenführung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse werden abweichend zum EHK Oberhausen 2022 folgende Empfehlungen getroffen:

Zentren- und Standortkonzept

- Deutliche Einkürzung des ZVB Alt-Oberhausen im Sinne des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes zur Aufwertung der Marktstraße
- In diesem Kontext erfolgt gleichzeitig die Neuausweisung des ZVB NVZ Mülheimer Straße/Rolandstraße
 - Hinweis: Der LIDL-Standort (Mülheimer Str. 306) wird weiterhin als Nahversorgungsstandort empfohlen (bei Optimierung des räumlich-funktionalen Zusammenhangs bzw. der stadträumlichen Einbindung (bzw. bei einer konkreten/bauleitplanerisch gesicherten Realisation) erscheint eine Zuordnung des LIDL-Standes zum Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße/Rolandstraße perspektivisch begründbar)
- Herausnahme des LIDL-Marktes am Standort Brammenring (nunmehr Nahversorgungsstandort) und somit Einkürzung der räumlichen Fassung des Sonderstandortes Brammenring

Zusammenfassend werden in Oberhausen gemäß Zielperspektive der vorliegenden Konzeption folgende zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte ausgewiesen:

Tabelle 1: Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Oberhausen gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)

Übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche	Nahversorgungszentren (NVZ)
ZVB Neue Mitte Oberhausen	NVZ Königshardt
ZVB Alt-Oberhausen	NVZ Tackenberg/Klosterhardt
ZVB Sterkrade	NVZ Bermensfeld
ZVB Bero-Center	NVZ Alstaden
ZVB Osterfeld	NVZ Schwarze Heide
ZVB Schmachtendorf	NVZ Luchs-Center
	NVZ Mülheimer Straße/Rolandstraße

Sonderstandorte

Brammenring
Max-Eyth-Straße
Lindnerstraße
Am Kaisergarten
Zum Eisenhammer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

In der nachfolgenden Übersicht werden Abgrenzung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt:

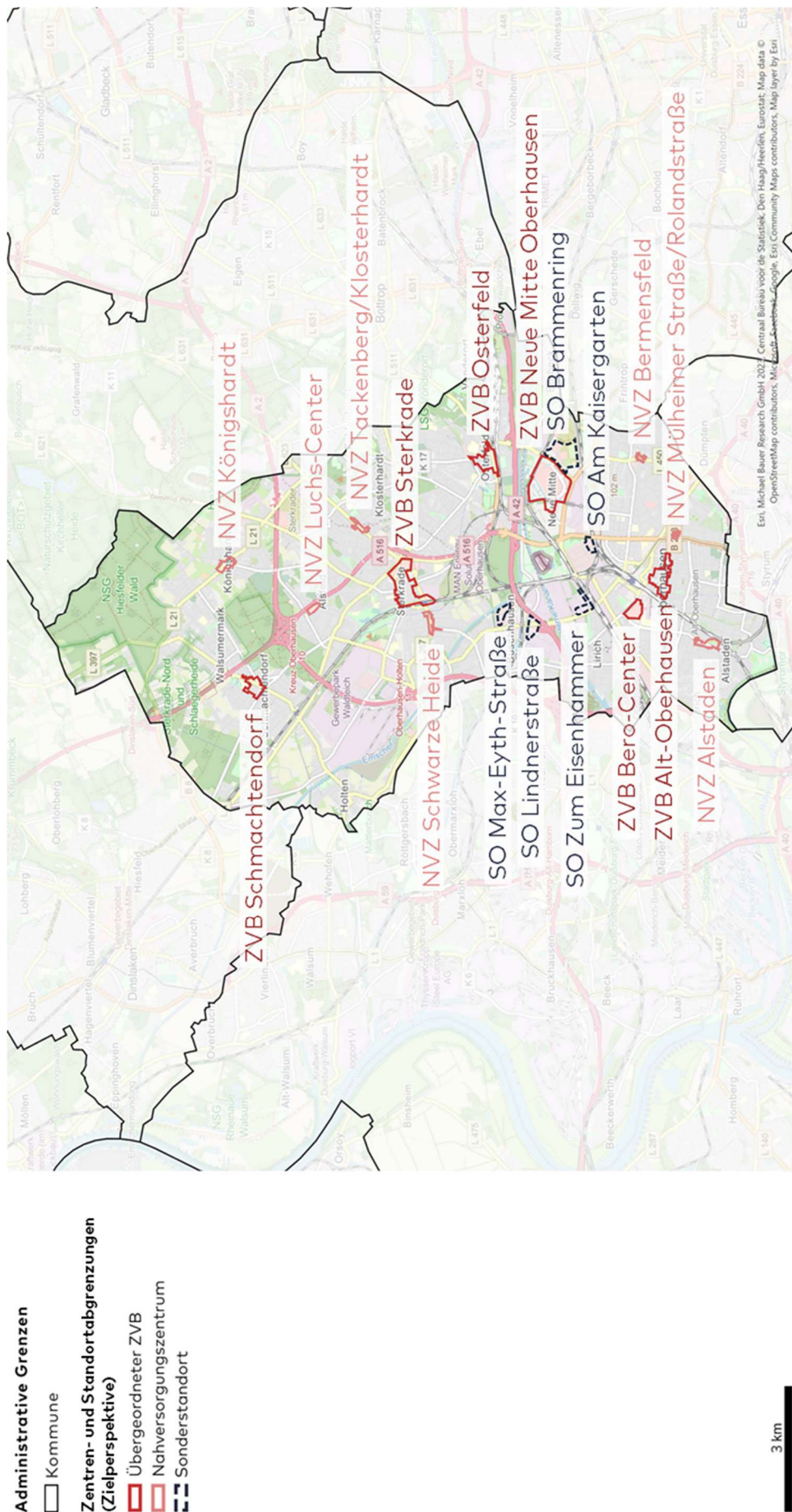


Abbildung 15: Zentren- und Standortmodell für die Stadt Oberhausen gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Nahversorgungskonzept für den Stadtbezirk Alt Oberhausen

Im Sinne einer aktualisierten konzeptionellen Grundlage zur gezielten Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in den geplanten Wohnquartieren der Neuen Mitte erfolgt gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband):

- Die Ausweisung des bestehenden LIDL-Standortes am Brammenring als künftiger Nahversorgungsstandort
- Unter der Voraussetzung der Realisierung der geplanten Wohngebietsentwicklung im Bereich Ripshorster Straße kann ein weiterer (perspektivischer) Nahversorgungsstandort im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dieser wohnbaulichen Entwicklung (z. B. am NEWAG-Standort) gutachterlich grundsätzlich empfohlen werden, um im Verbund mit dem Nahversorgungsstandort Brammenring zukünftig eine vollumfänglich flächendeckende fußläufige Nahversorgung in den geplanten Wohnquartieren der Neuen Mitte Oberhausen zu etablieren.

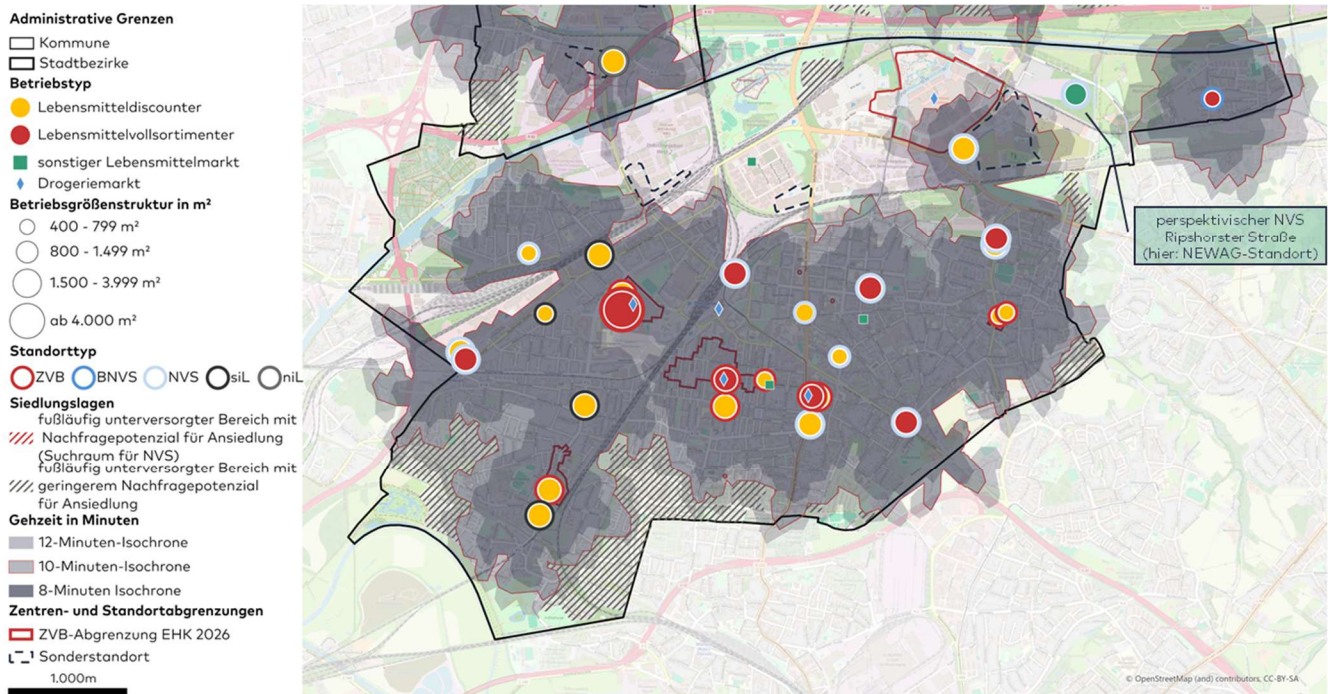


Abbildung 16: Räumliches Nahversorgungskonzept für den Stadtbezirk Alt Oberhausen gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Nahversorgungskonzept für den Stadtbezirk Sterkrade

Im Sinne einer aktualisierten konzeptionellen Grundlage zur gezielten Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld erfolgt gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband):

- Empfehlung für einen perspektivischen Nahversorgungsstandort im Bereich Teutoburger Straße/Westerwaldstraße (als räumliche Fortentwicklung des im EHK Oberhausen 2022 ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes Teutoburger Straße - Markant)

- Angesichts der räumlichen Nähe ist eine „Aktivierung“ des perspektivischen Nahversorgungsstandortes Teutoburger Straße/Westerwaldstraße erst im Kontext einer absehbaren Marktaufgabe des Markant-Marktes zu empfehlen

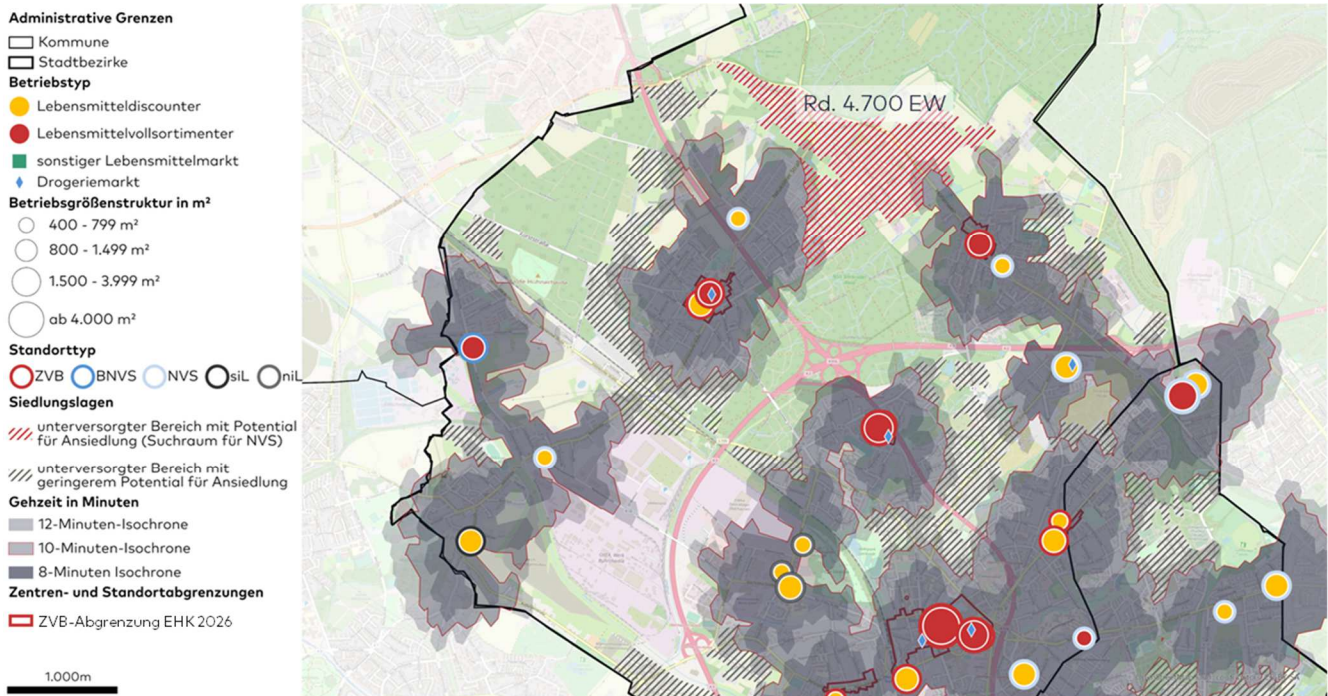


Abbildung 17: Räumliches Nahversorgungskonzept für den Stadtbezirk Sterkrade gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Darüber hinaus gilt es zu würdigen, dass die weiteren zentralen Versorgungsbe-
reiche, Sonderstandorte und Nahversorgungsstandorte sowie konzeptionellen
Bausteine des EHK Oberhausen 2022 (u. a. Nahversorgungsprüfschema, Sorti-
mentsliste, Ansiedlungsleitsätze) von der vorliegenden Teil-Fortschreibung
unberührt bleiben und damit ihre Gültigkeit behalten.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

EHI (2025): EHI handelsdaten aktuell 2025, Köln.

Hahn-Gruppe (2025): Retail Real Estate Report 2025/2026. Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024. Köln.

DATENBANKEN

Stadt + Handel (2022): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen. Dortmund.

Stadt Oberhausen - Statistikstelle (Hrsg.): oberhausen.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes Brammenring gemäß EHK Oberhausen 2022 2
Abbildung 2:	Sonderstandort Brammenring – konkrete Planvorhaben/ Entwicklungsabsichten im unmittelbaren Standortumfeld 3
Abbildung 3:	LIDL-Standort am Brammenring..... 4
Abbildung 4:	Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes Brammenring gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)..... 7
Abbildung 5:	Ersteinordnung zur Tragfähigkeit eines neuen Lebensmittelvollsortimenters im Bereich der Neuen Mitte 8
Abbildung 6:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Alt-Oberhausen gemäß EHK Oberhausen 2022..... 12
Abbildung 7:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Alt-Oberhausen gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive) 13
Abbildung 8:	Handelslage Mülheimer Straße/Rolandstraße und LIDL-Standort (Mülheimer Straße 306) 15
Abbildung 9:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße/Rolandstraße gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive) 17
Abbildung 10:	Nahversorgungssituation im Grenzbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld 18
Abbildung 11:	Szenario 1 der Tragfähigkeitsanalyse: Markant-Markt bleibt langfristig bestehen 20
Abbildung 12:	Szenario 2 der Tragfähigkeitsanalyse: Marktabgang des Betreibers Markant 21
Abbildung 13:	Nahversorgungsstandort Teutoburger Straße - Markant und Geltungsbereich B-Plan Nr. 301..... 23
Abbildung 14:	Perspektivischer Nahversorgungsstandort Teutoburger Straße/Westerwaldstraße gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)..... 24
Abbildung 15:	Zentren- und Standortmodell für die Stadt Oberhausen gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive) 27
Abbildung 16:	Räumliches Nahversorgungskonzept für den Stadtbezirk Alt Oberhausen gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)..... 28

Abbildung 17: Räumliches Nahversorgungskonzept für den Stadtbezirk
Sterkrade gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen
2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive)..... 29

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1: Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Oberhausen gemäß Teil-Fortschreibung des EHK Oberhausen 2022 (= Ergänzungsband) (Ziel-Perspektive).....	26

Abkürzungsverzeichnis

BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort	NVS	Nahversorgungsstandort
EHK	Einzelhandelskonzept	NVZ	Nahversorgungszentrum
EW	Einwohner	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
MIV	motorisierter Individualverkehr	siL	städtebaulich integrierte Lage
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage	VKF	Verkaufsfläche
NuG	Nahrungs- und Genussmittel	ZVB	zentraler Versorgungsbereich

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und

Föhrer Stadtplaner GmbH

info@Stadt-handel.de

www.Stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43