

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