

Stadt Oberhausen		Drucksache Nr. M/16/2894-01	Termin 19.09.2017	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>				öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*		Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
14.09.2017	Bezirksvertretung Sterkrade	K				
19.09.2017	Planungsausschuss	K				

Berichtsgegenstand

Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen
 Hier: zukünftige Darstellung des Ortskerns von Holten im Einzelhandelskonzeptes
 Die Bezirksvertretung Sterkrade und der Planungsausschuss nehmen die Alternativen 1 und 2, betreffend den Ortskern Holten in der Überarbeitung im Einzelhandelskonzeptes zur Kenntnis.

Bezug

Beschluss des Rates vom 26.05.2008 zum Einzelhandelskonzept, Drucksache B/14/3293-01, Sachstandsbericht zur Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes im Planungsausschuss 09.09.2014, Drucksache M/16/0237-01

Sachdarstellung

Das im Jahr 2008 durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird zurzeit grundsätzlich überarbeitet.
 Dies ist vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung und der Entwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Zu- und Abgänge von Nutzungen, Flächenverfügbarkeit etc.) erforderlich. Mit der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde das Büro Stadt + Handel aus Dortmund beauftragt.

Der Entwurf der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes liegt vor und wurde in der Verwaltung und im die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes begleitenden Interfraktionellen Arbeitskreis vorabgestimmt.

Bezüglich der Aussagen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes muss vor der

Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökol. Stadtentwicklung und -planung				
Dez 4 Frau Lauxen Datum 04.09.2017				
* Vorlage zur: Kenntnisnahme (K)		* Ergebnis : Kenntnisnahme (K)		Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2894-01	Termin 19.09.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

29 abschließenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (im
30 Rahmen der geplanten Abschlussveranstaltung), die gemäß den Vorgaben des
31 Einzelhandelserlasses vorgesehen ist, eine Entscheidung über die Ausweisung des
32 Stadtteilzentrums Holten getroffen werden.

33

34 Ausgangssituation:

35 Aktuell ist im Bereich des Holtener Marktplatzes kein strukturprägender
36 Nahversorgungsbetrieb vorhanden. Seit der Schließung eines kleinen „Nah & Gut“
37 Lebensmittelladens am Holtener Markt im Jahr 2014 besteht somit kein Angebot an
38 Lebensmitteln in diesem Bereich. Die nächsten Lebensmittelmärkte befinden sich an der
39 Siegesstraße (Aldi) rund 300m südlich des Marktplatzes und an der Bahnstraße (Netto) rund
40 800 m westlich des Marktplatzes.

41

42 Die Verwaltung hat geprüft, inwieweit die Verbesserung der Versorgungssituation in Holten
43 möglich ist. In diesem Zusammenhang wurde die Ansiedlung eines großflächigen
44 Lebensmittelvollsortimenters unmittelbar am Holtener Markt gemeinsam mit einem Investor
45 untersucht. Eine solche Ansiedlung wäre städtebaulich und planungsrechtlich (Aufstellung
46 eines Bebauungsplanes erforderlich) machbar, ist aber aufgrund der
47 Grundstücksverhältnisse zurzeit nicht realisierbar.

48 Im Bereich des Holtener Marktes kann unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts
49 (Bebauungsplan Nr. 535) die Immobilie des ehemaligen Nah & Gut wieder für Zwecke des
50 Einzelhandels genutzt werden. Auch rund um den Holtener Markt wäre die Ansiedlung eines
51 Marktes möglich. Es stehen aber im Bestand keine ausreichend große Flächen zur
52 Verfügung.

53

54 Eine teilweise Bebauung des Marktplatzes mit einem aufgeständerten Lebensmittel-
55 vollsortimenter wäre ebenfalls denkbar. Unterhalb des Gebäudes und auf den verbleibenden
56 Flächen des Marktplatzes könnten die benötigten Stellplätze eingerichtet werden (siehe
57 Anlage 1). Allerdings wäre in diesem Fall eine Veränderung der Verkehrsführung
58 insbesondere auch im Bereich der Bushaltestellen erforderlich.

59 Auch wäre für ein solches großflächiges Einzelhandelsvorhaben die Aufstellung eines
60 Bebauungsplanes erforderlich.

61 Eine solche Ansiedlung würde den Status des Bereiches um den Holtener Markt als
62 Nahversorgungszentrums Holten sichern.

63

64 Daneben besteht Interesse an der Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters an der
65 Siegesstraße in Holten (gegenüber des vorhandenen Aldi-Markts). Die benötigte Fläche
66 umfasst etwa 6.500m². Der entworfene Lebensmittelmarkt sieht eine Verkaufsfläche von
67 1.500m² bei einer Bruttofläche von 2.000m² vor (siehe Anlage 2) und gibt damit gem. §11 (3)
68 BauNVO Grund zur Annahme, dass negative Auswirkungen auf zentrale
69 Versorgungsbereiche damit einhergehen. Derartige Einzelhandelsbetriebe sind gem. §11 (3)
70 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

71

72 Planungsrechtlich ist die Ansiedlung eines neuen Marktes an der Siegesstraße zurzeit nicht
73 möglich, da sich die Flächen überwiegend im Außenbereich befinden.

74 Um das Vorhaben an diesem Standort zu realisieren wäre somit die Aufstellung eines
75 Bebauungsplans erforderlich. Hierbei wären die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2894-01	Termin 19.09.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

76 (LEP / RFNP) zu beachten.

77 Der RFNP stellt die Flächen als Freiraum und Agrarbereiche sowie überlagernd als
78 regionaler Grünzug da. Zur Umsetzung der Planung wäre voraussichtlich eine Änderung des
79 RFNP notwendig. Die Inanspruchnahme eines regionalen Grünzuges ist zudem noch mit
80 dem RVR als Träger der Regionalplanung abzustimmen.

81

82

83 Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes

84 Für die weitere Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes ist nun zu entscheiden wie weiter
85 mit dem Standort Holten umzugehen ist. Hierbei gibt es grundsätzlich zwei Varianten:

86

87 Variante 1:

88 Darstellung des Holtener Marktplatzes und angrenzender Bereiche als
89 Nahversorgungszentrum (s. Anlage 3).

90 Aufgrund der vorhandenen Potentialflächen und unter Berücksichtigung der grundsätzlichen
91 Machbarkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wären die rechtlichen
92 Voraussetzungen erfüllt den Bereich als Nahversorgungszentrum zu kennzeichnen. Damit
93 könnte der Bereich planungsrechtlich vor der Ansiedlung möglicherweise schädlicher
94 Einzelhandelsnutzungen im Umfeld geschützt werden und eine positive Entwicklung des
95 Bereiches in Gang gesetzt werden.

96 Allerdings wäre damit auch eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der
97 Siegesstraße vorerst nicht mehr möglich.

98

99

100 Variante 2:

101 Keine Darstellung des Holtener Marktplatzes als Nahversorgungszentrum.

102 Ohne Darstellung als Nahversorgungszentrum kann der Bereich nicht mehr vor weiteren
103 schädlichen Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb des Zentrums
104 geschützt werden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters außerhalb des
105 Holtener Ortskerns würde dann nicht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes
106 widersprechen. Allerdings sind die anderen o.g. planungsrechtlichen Vorgaben weiterhin
107 zwingend zu berücksichtigen.

108

109

110

111

112

113 Anlagen

114 1-Bebauungskonzept Holtener Markt

115 2-Bebauungsvorschlag Siegesstraße

116 3-Vorschlag zur Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Holten