

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2098-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.06.2022	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
08.06.2022	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
09.06.2022	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
14.06.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
20.06.2022	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt nimmt die im Rahmen des abschließenden Beteiligungsverfahrens zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem als Anlage 2 beigefügten Ergebnisbericht zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt beschließt die in der Anlage 1 beigefügte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 11 des Baugesetzbuches.
3. Der Rat der Stadt beschließt die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen (Anlage 1 Seite 134) vorgeschlagene Festlegung zentren- und nahversorgungsrelevanter sowie nicht zentren- relevanter Sortimente.

Bereichsleiter Bereich 4-5	Dezernat 0	Oberbürgermeister
Dr. Florack	Gülden-zopf o.V.i.A.	Schranz
Datum 24.05.2022	Datum 30.05.2022	Datum 31.05.2022
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beteiligung: Beschluss kontrolle: Personalrat [] Ja Gleichstellungsstelle [] oder nein

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2098-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss des Einzelhandelskonzepts Oberhausen vom 26.05.2008 (Drucksache Nr. B/14/3293-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige keine

Begründung

Einführung:

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

Das im Jahr 2008 durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen (Bearbeitungsstand 2007) wurde grundsätzlich überarbeitet.

Dies war vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung und der Entwicklungen zum gesamtstädtischen Einzelhandelsbesatz und innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Zu- und Abgänge von Nutzungen, Flächenverfügbarkeit etc.) erforderlich. Mit der Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurde das Büro Stadt + Handel aus Dortmund beauftragt.

Zwischen den Monaten August bis Dezember 2019 wurde durch das beauftragte Büro eine ergänzende Vollerhebung des Einzelhandelbestandes im Oberhausener Stadtgebiet durchgeführt. Zusätzlich wurden in den zentralen Versorgungsbereichen Komplementärnutzungen aufgenommen.

Neben einer Aktualisierung der Bestandsaufnahme war es erforderlich, die bisher dargestellten zentralen Versorgungsbereiche anhand neu zu überprüfender Kriterien abzugrenzen und hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit (insbesondere die Nahversorgungszentren)

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2098-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

48 zu überprüfen. Ferner wurden qualitative und flächenmäßige Entwicklungsmöglichkeiten für
49 jeden Versorgungsbereich aufgezeigt.

50 Aufgrund der Analyse der absatzwirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie
51 einer Bestandsaufnahme des Einzelhandels in Oberhausen wurden übergeordnete räumliche
52 Entwicklungsziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Oberhausen definiert.

53 Dabei stehen die Erhaltung und die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der
54 Stadt Oberhausen im Vordergrund. Daraus abgeleitet ergeben sich folgende grundlegende
55 Ziele:

- 56 - Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren
- 57 - Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
- 58 - Ergänzung durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der Zentralen
59 Versorgungsbereiche

60 Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche

61 Vor diesem Hintergrund wurden die zentralen Versorgungsbereiche (unterschieden in
62 übergeordnete zentrale Versorgungsbereich und Nahversorgungszentren) ermittelt.

63 Ein zentraler Versorgungsbereich ist dabei ein **räumlich abgrenzbarer** Bereich, der nach
64 **Lage, Art und Zweckbestimmung** eine zentrale Funktion für einen bestimmten
65 Einzugsbereich übernimmt, eine **integrierte Lage** aufweist und durch **vorhandene**
66 **Einzelhandelsnutzung** – häufig ergänzt durch **Dienstleistungs- und Gastronomieangebote**
67 – geprägt ist.

68 Untersucht wurden dabei Aspekte des Einzelhandels (Warenspektrum, Branchenvielfalt,
69 räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie die aktuell und/oder
70 zukünftig vorgesehene räumliche als auch funktionale Versorgungsfunktion des Zentrums) und
71 sonstige Aspekte (Art und Dichte ergänzender öffentlicher und privater Einrichtungen,
72 städtebauliche Gestaltung und Dichte, integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
73 verkehrliche Einbindung ÖPNV/MIV und sonst. Verkehrsträger sowie die Einbeziehung
74 potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsgrade).

75 Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren (übergeordnete zentrale
76 Versorgungsbereiche) und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler
77 Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO.
78 An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus
79 bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale
80 Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der
81 bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

82 Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung
83 zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der
84 Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren
85 Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

86

87 Im vorliegenden Einzelhandelskonzept wird auf eine Hierarchisierung der zentralen
88 Versorgungsbereiche wie im Jahre 2007 (Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren) wird
89 verzichtet.

90 Vielmehr erscheint eine jeweils individuelle Entwicklungszielstellung in Anlehnung an die
91 jeweilige Versorgungsfunktion und Zentrenqualität zielführender. Im Ergebnis werden im
92 Rahmen der Konzeptfortschreibung die gemäß Einzelhandelskonzept 2007 definierten Haupt-

Stadt	Drucksachen-Nr.	Termin	
Oberhausen	B/17/2098-01	20.06.2022	Rat der Stadt

93 und Nebenzentren daher künftig als übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche mit
94 spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen.

95 Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche sind

- 96 - Neue Mitte Oberhausen
- 97 - Alt-Oberhausen
- 98 - Sterkrade
- 99 - Osterfeld
- 100 - Schmachtdorf
- 101 - Bero – Center

102

103 Als Nahversorgungszentren wurden die Bereiche

- 104 - Königshardt
- 105 - Tackenberg
- 106 - Bermensfeld
- 107 - Alstaden
- 108 - Schwarze Heide
- 109 - Luchs-Center

110

111 bestätigt.

112 Die im Einzelhandelskonzept von 2007 darüber hinaus dargestellten Nahversorgungszentren

- 113 - Buschhausen
- 114 - Holten
- 115 - Lirich Nord
- 116 - Klosterhardt-Süd
- 117 - Heide
- 118 - Marienkirche
- 119 - Styrum

120

121 werden aufgrund der veränderten Bestandsstruktur und der aktuellen rechtlichen
122 Anforderungen nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

123 Nahversorgungskonzept

124 Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs wurden die
125 Nahversorgungsstrukturen in Oberhausen analysiert und darauf aufbauend konzeptionelle
126 Empfehlungen in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten (Kategorisierung von
127 Nahversorgungsstandorten, Qualifizierung unterversorgter Siedlungslagen) sowie allgemeinen
128 und stadtbezirkspezifischen Entwicklungszielen erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und
129 inwieweit die (fußläufige) Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend
130 gewährleistet werden kann.

131 Die Analyse und Bewertung sowie die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den
132 räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative, qualitative und absatzwirtschaftliche
133 Aspekte. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des
134 Nahversorgungskonzeptes eine Überprüfung und Modifizierung des bisherigen Prüfschemas
135 der Konzeptkongruenz für Vorhaben (Ansiedlung und Erweiterung) mit zentren- und
136 nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (insb. Lebensmittelmärkte) außerhalb der
137 zentralen Versorgungsbereiche.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2098-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

138 Insgesamt lässt sich aus der Nahversorgungsanalyse ein gewisser Handlungsbedarf ableiten.
139 Dieser ergibt sich unter anderem aufgrund des eher discountiertorientierten
140 Lebensmittelangebotes, der Nahversorger an städtebaulich nicht integrierten Standorten (z.B.
141 in Gewerbegebieten) sowie der zum Teil bestehenden Defizite in der quantitativen und
142 räumlichen Nahversorgung in vereinzelt Siedlungsbereiche. Das Nahversorgungskonzept
143 verfolgt daher für die Stadt Oberhausen das Ziel, städtebaulich zielführende Standorte zu
144 fördern, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen. Um diese
145 Ziele zu erreichen, soll die Oberhausener Nahversorgungsstruktur durch die gezielte
146 Förderung von Nahversorgungsstandorten langfristig verbessert werden. Auf der anderen
147 Seite werden Betriebe an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten auf den
148 Bestandsschutz beschränkt, bei Erweiterungswünschen der Betriebe werden, wenn möglich,
149 alternative Entwicklungsoptionen aufgezeigt, die zu einer räumlichen und qualitativen
150 Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in Oberhausen dienen.

151

152 Sonderstandortkonzept

153 Im Oberhausener Stadtgebiet gibt es zudem außerhalb der Zentrenstruktur und den
154 Nahversorgungsstandorten weitere Einzelhandelsstandorte bzw. -agglomerationen. In ihnen
155 liegt der Angebotsschwerpunkt im Bereich des nicht zentrenrelevanten Sortiments. Allerdings
156 liegen z.T. auch höhere Verkaufsflächenanteile im zentrenrelevanten sowie zentren- und
157 nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Ziel des neuen Bausteins
158 „Sonderstandortkonzept“ ist eine zielgerichtete Steuerung der unterschiedlichen
159 Standortbereiche und die Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen (insb. Nahversorger in
160 städtebaulich nicht integrierten Lage). Die Sonderstandorte dienen dabei als Positivstandorte
161 zur Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem
162 Sortiment.

163

164 Als Sonderstandorte werden folgende Bereiche klassifiziert:

165

- 166 - Brammenring
- 167 - Am Kaisergarten
- 168 - Lindnerstraße
- 169 - Max-Eyth-Straße
- 170 - Zum Eisenhammer

171

172 Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige
173 Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung
174 aus Kundensicht attraktiver und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im
175 mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration
176 kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

177 Sortimentliste

178 Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Oberhausen als
179 zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant zu
180 bewertenden Sortimenten in Form einer Sortimentliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer
181 solchen Sortimentliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im
182 Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben
183 oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

184 Im Kontext der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der
185 aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2098-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

186 städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die zu empfehlende örtliche Liste
187 zentrenrelevanter, zentren- und nahversorgungsrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter
188 Sortimente in Oberhausen als sogenannte „Oberhausener Liste“.

189 Im Ergebnis kann die Sortimentsliste gemäß EHK Oberhausen 2007 weiterhin als plausibel
190 und bewährt betrachtet werden.

191

192 Steuerungsleitsätze

193 Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare
194 Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie
195 gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher
196 Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in
197 Oberhausen insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung
198 zu sichern und weiter auszugestalten.

199 Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit Standortbewertungen, welche für alle Beteiligten
200 transparent ausgearbeitet wurden, tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit
201 der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von
202 Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und
203 Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für
204 ansiedlungsinteressierte Betreiber.

205 Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels
206 konzipiert.

- 207 • Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll in den zentralen
208 Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
- 209 • Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
210 soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den
211 Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden.
- 212 • Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und
213 nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an den ausgewiesenen
214 Sonderstandorten vorgesehen werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung
215 grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wo dies
216 nach bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist sowie städtebauliche und
217 raumordnerische Gründe nicht dagegensprechen.
- 218 • Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des
219 Bestandsschutzes eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung gewährt werden.
- 220 • Leitsatz V: Eine Entwicklungsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zum ZVB kann im
221 begründeten Einzelfall zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in die
222 zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der zugeordneten
223 Versorgungsfunktion aufgenommen werden.
- 224 • Leitsatz VI: Handwerkerprivileg. Verkaufsstätten im Zusammenhang von produzierenden
225 und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben können unter bestimmten
226 Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

227

228 Beteiligungskonzept

229 Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte in einem breit angelegten,
230 dialogorientierten Prozess. Dazu wurden verschiedene Arbeitskreise eingerichtet:

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2098-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

231 - Verwaltungsinterner Arbeitskreis,

232 - Interfraktioneller Arbeitskreis,

233 - Facharbeitskreis

234

235 Eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgte zunächst im Rahmen der zentralen
236 Auftaktveranstaltung durch die Einladung von Multiplikatoren. Eine tiefergehende Beteiligung
237 der Bürgerinnen und Bürger erfolgte in dezentralen Foren in den Stadtbezirken Alt-
238 Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld.

239 Die abschließende Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 23.11.2021 bis einschließlich
240 23.12.2021. Neben den Trägern öffentlicher Belange wurden auch die Akteure aus den
241 Stadtteilen und Politik sowie weitere Akteure im Einzelhandel zur Abgabe einer Stellungnahme
242 aufgefordert. Auch Bürgerinnen und Bürgern hatten Gelegenheit sich zum überarbeiteten
243 Entwurf des Einzelhandelskonzepts zu äußern.

244 Stellungnahmen wurden hauptsächlich von den Nachbarstädten und den Trägern öffentlicher
245 Belange abgegeben. Die Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen sind der Anlage 2
246 zu entnehmen.

247

248

249

250 **Anlagen**

251

252 Anlage 1 Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzept Oberhausen
253 vom Juni 2022

254

255 Anlage 2 Synoptische Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der
256 Öffentlichkeit sowie der betroffenen Nachbarkommunen, Behörden und Träger
257 öffentlicher Belange zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts
258 für die Stadt Oberhausen in der Offenlagefassung vom 15.11.2021
259

259

260 Bemerkung:

261 Die umfangreiche Anlagen 1 und 2 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur
262 Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung
263 zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem
264 ALLRIS heruntergeladen werden.

265

266

267