

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 attraktivere 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

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

Kon- zept

06/2022

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
für die Stadt Oberhausen



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
M. Sc. Björn Wickenfeld**
Dortmund, 14.06.2022

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.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	25
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	27
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	30
4.5	Zwischenfazit	37
5	Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels	40
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Oberhausen	40
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive	42
6	Zentrenkonzept	53
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	53
6.2	Zentrale Versorgungsbereiche	58
6.3	Zentrenmodell (Ziel-Perspektive)	94
7	Nahversorgungskonzept	96
7.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	96
7.2	Methodik des Nahversorgungskonzepts	98
7.3	Stadtbezirksspezifisches Nahversorgungskonzept	103
7.4	Handlungsprioritäten	114
7.5	Standortgerechte Dimensionierung von Nahversorgungsvorhaben	115
8	Sonderstandortkonzept	121
8.1	Konzeptionelle Einordnung der Sonderstandorte	122
8.2	Empfehlungen für die Sonderstandorte in Oberhausen	123
9	Standortmodell für Oberhausen (Ziel-Perspektive)	130
10	Sortimentsliste	132
10.1	Methodische Herleitung	132
10.2	Oberhausener Sortimentsliste	134
11	Steuerungsleitsätze	136
11.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	136
11.2	Steuerungsleitsätze für Oberhausen	136
12	Schlusswort	143

Bundesweit unterliegt die Einzelhandelsentwicklung einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Oberhausen zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik sind veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten).

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen, aktueller (u. A. EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie¹) Rechtsprechung und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Oberhausen hat in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel auch die Versorgung für den gehobenen und spezialisierten höheren Bedarf für ihre Bürger sowie für die Bevölkerung des Einzugsgebietes zu übernehmen. Die Stärkung und Weiterentwicklung lebendiger, multifunktionaler und attraktiver Versorgungsstandorte gehört damit ebenso zu den Zukunftsaufgaben von Oberhausen wie die Neuausrichtung des Zentren- und Standortgefüges vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen – darunter ist ggf. auch die Neupositionierung ausgewählter zentraler Versorgungsbereiche zu verstehen. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Gleichzeitig gilt es, ein leistungsfähiges und städtebaulich zielführendes Nahversorgungsangebot durch eine differenzierte und standortspezifische Einzelhandelssteuerung zu ermöglichen – auch unterhalb einer Ebene der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Oberhausen eine bedeutende Rolle.

Die Stadt Oberhausen beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur wie bisher auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beabsichtigt die Stadt Oberhausen das aus dem Jahr 2007 stammende Einzelhandelskonzept² grundlegend zu überarbeiten. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

¹ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

² GMA (2007): Einzelhandel in Oberhausen. Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept (beschlossen durch den Rat am 26.05.2008). Nachfolgend als **EHK Oberhausen 2007** bezeichnet.

- Aktualisierung der Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelsituation in Oberhausen (inkl. aktueller flächendeckender Vollerhebung)
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive vor dem Hintergrund einer aktualisierten Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem mittelzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Oberhausen
- Reflexion der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Oberhausen
- Überprüfung der Abgrenzung und Funktionszuweisung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen (dabei insbesondere Überprüfung und Neubewertung der Nahversorgungszentren hinsichtlich der zugeordneten Versorgungsfunktion sowie der Erfüllung von rechtlichen Anforderungen)
- Ergänzung um ein qualifiziertes Nahversorgungskonzept zur standortdifferenzierten Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Differenzierung von Standorttypen inkl. darauf anwendbare konzeptionelle Regelungen) sowie Modifizierung des Nahversorgungsprüfschemas zur nachvollziehbaren Bewertung von Neuansiedlungen und Erweiterungen
- Ergänzung um ein Sonderstandortkonzept (Ausweisung von Sonderstandorten und Beschreibung ihrer Ausstattung und Funktion sowie Formulierung spezifischer Entwicklungszielstellungen)
- Überprüfung und Modifizierung der Oberhausener Sortimentsliste
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Oberhausen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in einem begleitenden Arbeitskreis erörtert. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung fanden zusätzlich in den drei Stadtbezirken Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld je ein dezentrales Forum statt. Die daraus resultierenden Ergebnisse fanden in der vorliegenden Konzepterstellung Berücksichtigung. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Oberhausen Berücksichtigung finden.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.³ Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem erforderlichen, verhältnismäßigen und nicht diskriminierendem Maße lenken sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung⁴. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung

³ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

⁴ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁵

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung 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 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Oberhausen wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW stetig verändert. Der vorliegende LEP NRW ist am 08.02.2017 in Kraft getreten und enthält folgende Ziele und Grundsätze:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Ab-

⁵ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

satz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5-4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2 500 Quadratmeter Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht,

wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt."

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen Regelungen.

Regionalplanerische Vorgaben

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten. Er enthält in seinem aktuellen Textteil im Abschnitt 3.4 „Zentren und Einzelhandel“ folgende Grundsätze der Raumordnung:

- **Grundsatz 14 - Schutz der Zentren:** „Die städtischen Zentren sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden“.
- **Grundsatz 15 - Nahversorgung:** „Die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen soll sichergestellt werden“.
- **Grundsatz 16 - Planungsrechtliche Sicherung zentraler Versorgungsbereiche:** „Die Kommunen sollen von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch machen“.

- **Grundsatz 17 - Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen:** „Die Städte der Planungsgemeinschaft streben einen regelmäßigen Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen in der Region und die Herbeiführung einer abgestimmten Vorgehensweise hierzu an.“

Darüber hinaus finden sich im Entwurf des aktuell in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr – Regionalplan für das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr (Entwurfsstand: Juli 2021) folgende relevante Inhalte:

- **1.9-1 Grundsatz 14 - Einzelhandelskonzepte:** „Die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel, insbesondere die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO, soll auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte als Teil einer nachhaltigen städtebaulichen Gesamtplanung erfolgen. Wesentliches Element kommunaler Einzelhandelskonzepte ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden.
Bei der bauleitplanerischen Steuerung von Standorten für den Einzelhandel soll, möglichst im Rahmen eines Regionalen Einzelhandelskonzepts, eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten bzw. entwickelt werden.
Kommunale und Regionale Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden.“
- **1.9-2 Grundsatz - Anbindung an den ÖPNV:** „Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind oder zeitnah angeschlossen werden können.
Vorhaben im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder zeitnah angeschlossen werden können.“

Die regionalplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Oberhausen sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Ergebnissen aus dem EHK Oberhausen 2007⁶. Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend entsprechende Modifizierungen konzeptioneller Ansätze. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

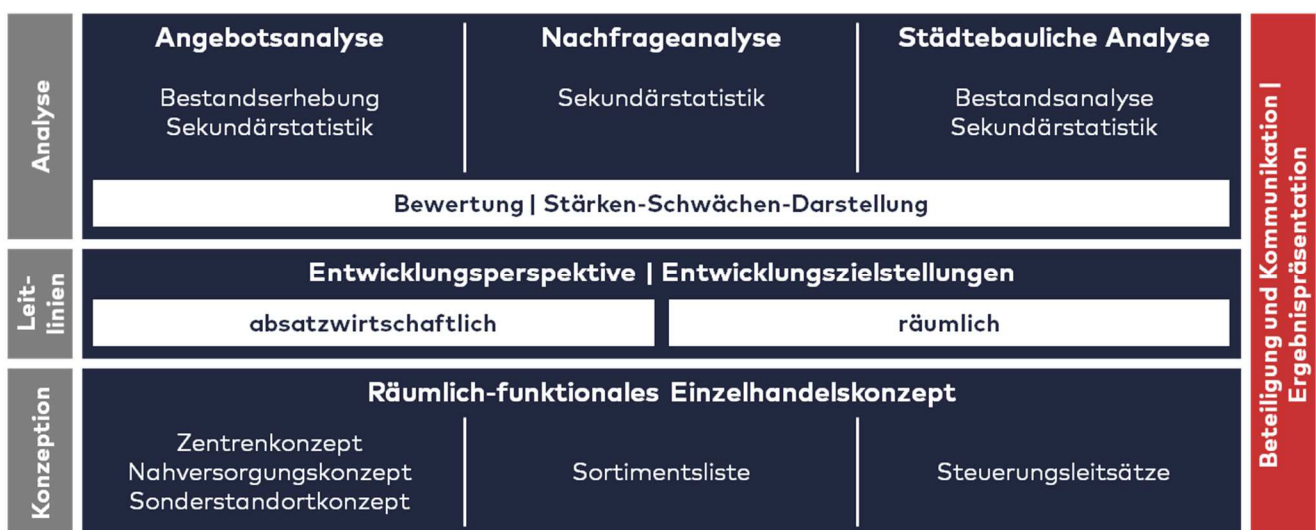


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

⁶ Die im EHK Oberhausen 2007 dargestellten Daten zum Oberhausener Einzelhandelsbestand beruhen auf einer von der GMA im Juni/Juli 2006 durchgeführten Bestandserhebung.

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	08-12/2019	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2019	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde von August bis Dezember 2019 **flächendeckend** durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte prinzipiell mittels einer **Stichtagserhebung**, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die **Gesamtverkaufsflächen** der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte **Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten** statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die **Außenverkaufsfläche** vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war –

als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Außerdem wurden die zentralergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Prozessbegleitung

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt in einen breit angelegten, dialogorientierten Prozess. So fanden im Zuge der Konzepterarbeitung regelmäßige Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Stadt Oberhausen in Form von verwaltungsinternen sowie interfraktionellen Abstimmungsterminen statt.

Des Weiteren wurde ein prozessbegleitender Fach-Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzeptes eingerichtet, an denen neben Vertretern von Verwaltung und Politik der Stadt Oberhausen zusätzlich Vertreter der Bezirksregierung Düsseldorf, der Industrie- und Handelskammer zu Essen, des Regionalverbandes Ruhr, des Einzelhandelsverbandes Ruhr sowie kommunaler Akteure und Verbände (u. a. Sterkrader Interessengemeinschaft e.V., Werbegemeinschaft Osterfeld e.V., Holtener Interessengemeinschaft, Interessengemeinschaft Schmachtdorf e.V., CityO.-Management e.V.) teilgenommen haben. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat insgesamt gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden.

Ergänzend fand in den drei Stadtbezirken Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld jeweils ein dezentrales Forum statt. Im Zuge dessen konnten sich die Beteiligten über die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und die ersten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse informieren sowie Hinweise und Anregungen für die Konzeptfortschreibung formulieren, die im Rahmen der Projektbearbeitung – soweit aus fachlicher Sicht begründbar bzw. vertretbar – Eingang in die Konzeptfortschreibung fanden.

Allen Teilnehmenden sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Konzeptes wichtigen Angebots- und Nachfrage-daten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Oberhausen. Die Ergebnisse werden – sofern möglich – mit den Analysen des EHK Oberhausen 2007 verglichen und die wesentlichen Veränderungen dargestellt.

Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Oberhausen analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzeptes aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

4.1.1 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf auto-kundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insb. A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie B-Lagen in Stadtquartieren (außerhalb der Innenstadt) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse bzw. stark geprägt durch discountorientierte Angebote. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Kaufland), Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, SportScheck, Decathlon).

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisie-

rung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kunden-
seitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besucher attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.⁷ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die Corona-Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,8 % des Einzelhandelsumsatzes).

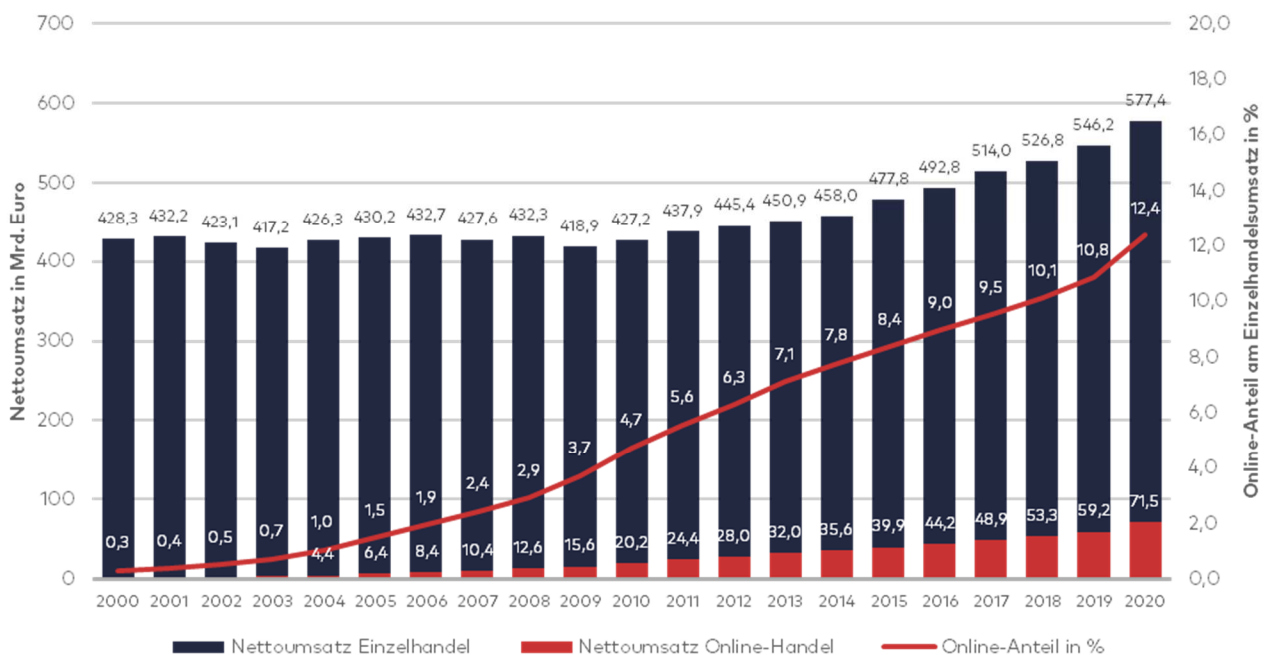


Abbildung 2: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

⁷ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

Es ist allerdings aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass das Wachstum des Online-Anteils ab dem Jahr 2022 wieder ein weniger starkes Wachstum, ähnlich vor der Corona-Pandemie, erreichen wird. Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist⁸, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen⁹. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Oberhausen werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die durch coronabedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich grundsätzlich wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. 15 % attestieren (siehe Abbildung 3).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses

⁸ Unterhaltungselektronik rd. 33,8 %, Fashion & Accessoires rd. 30,0 %, Freizeit & Hobby rd. 28,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 24,6 % (vgl. HDE/IFH 2020).

⁹ Vgl. HDE/IFH 2020.

sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

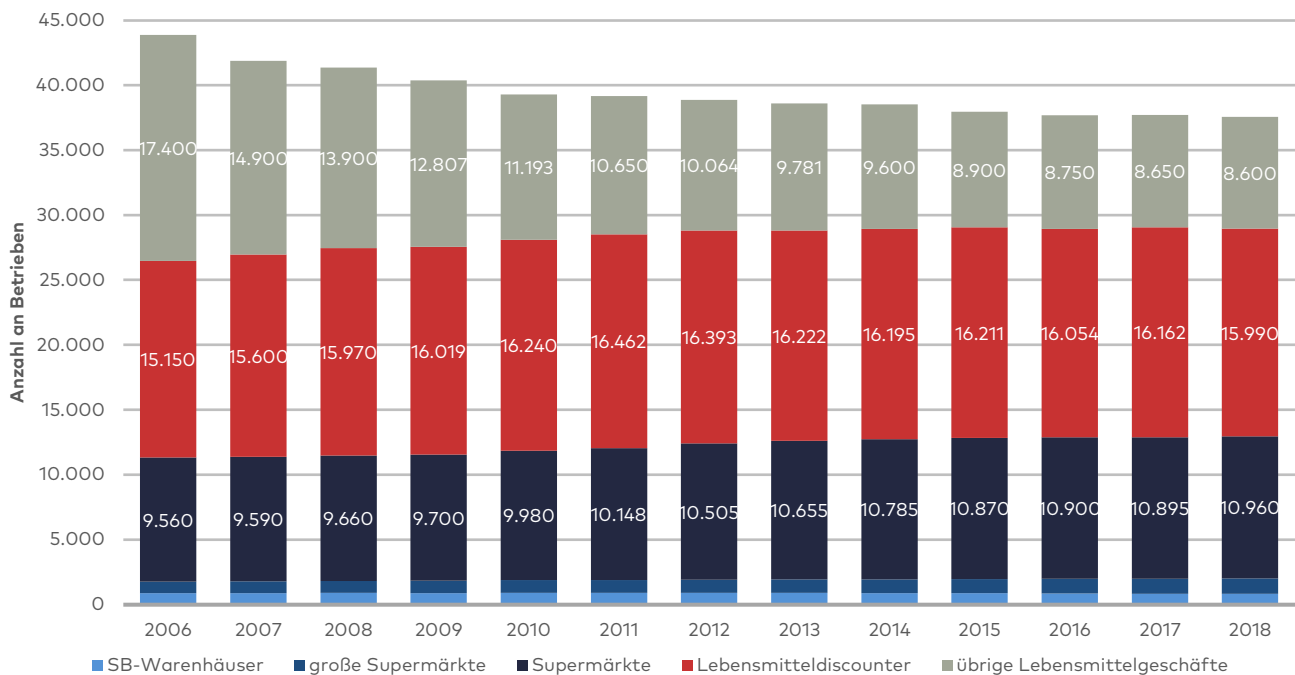


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.¹⁰ Bei den Lebensmitteldiscontern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 4). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

¹⁰ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+ rd. 14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+ rd. 17 %).

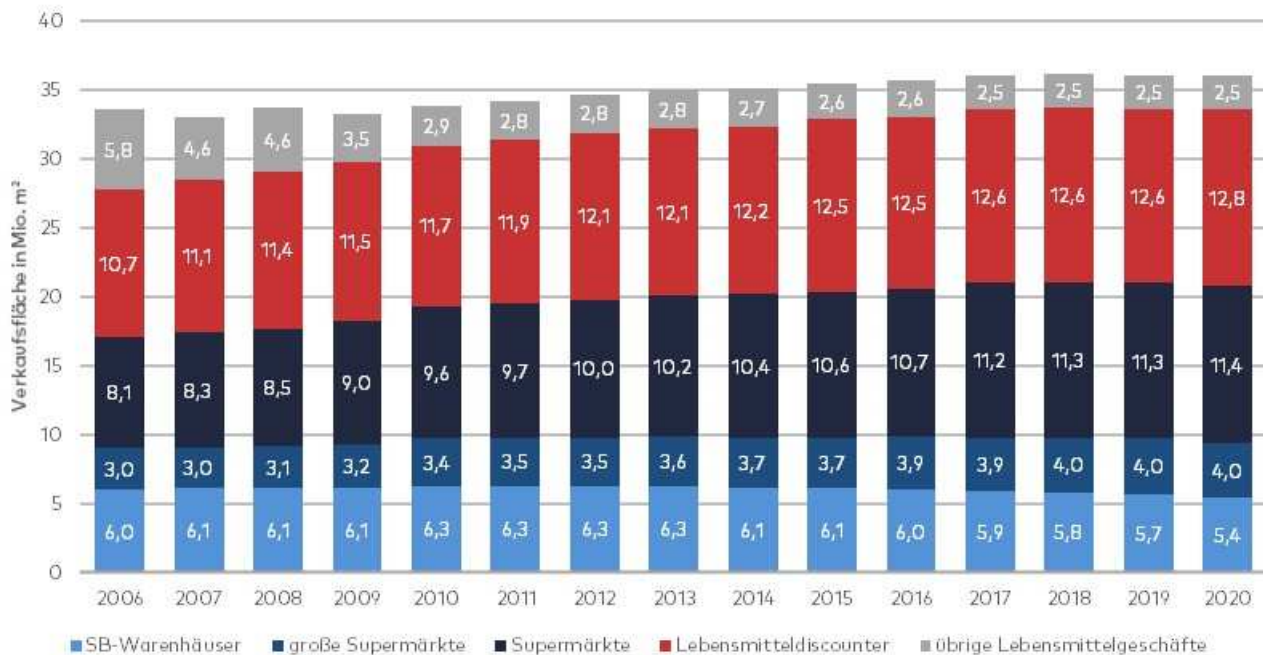


Abbildung 4: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Mittelstädte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen.¹¹ Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

¹¹ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.



Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen: Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.¹² So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert.

4.1.2 Nachfrageseitige Aspekte

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus

¹² vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

auf Erlebnis, körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit¹³, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.¹⁴ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.¹⁵ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Großstädten (s. u.) sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel wirken entsprechend hemmend. Dies betrifft insbesondere innenstadtaffine Warengruppen. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der

¹³ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

¹⁴ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

¹⁵ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird zunächst vornehmlich Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.



Abbildung 6: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchnpunch/Fotolia, pixabay.

Reurbanisierung: Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbetung“¹⁶ in einem physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treiber der Reurbanisierung sind aktuell insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so genannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermischung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum –

¹⁶ vgl. Läßle 2003.

der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesucher darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwarten Kunden neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen Shopping eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Individualmobilität der Konsumenten: Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsument nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundengewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle*

shopping), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

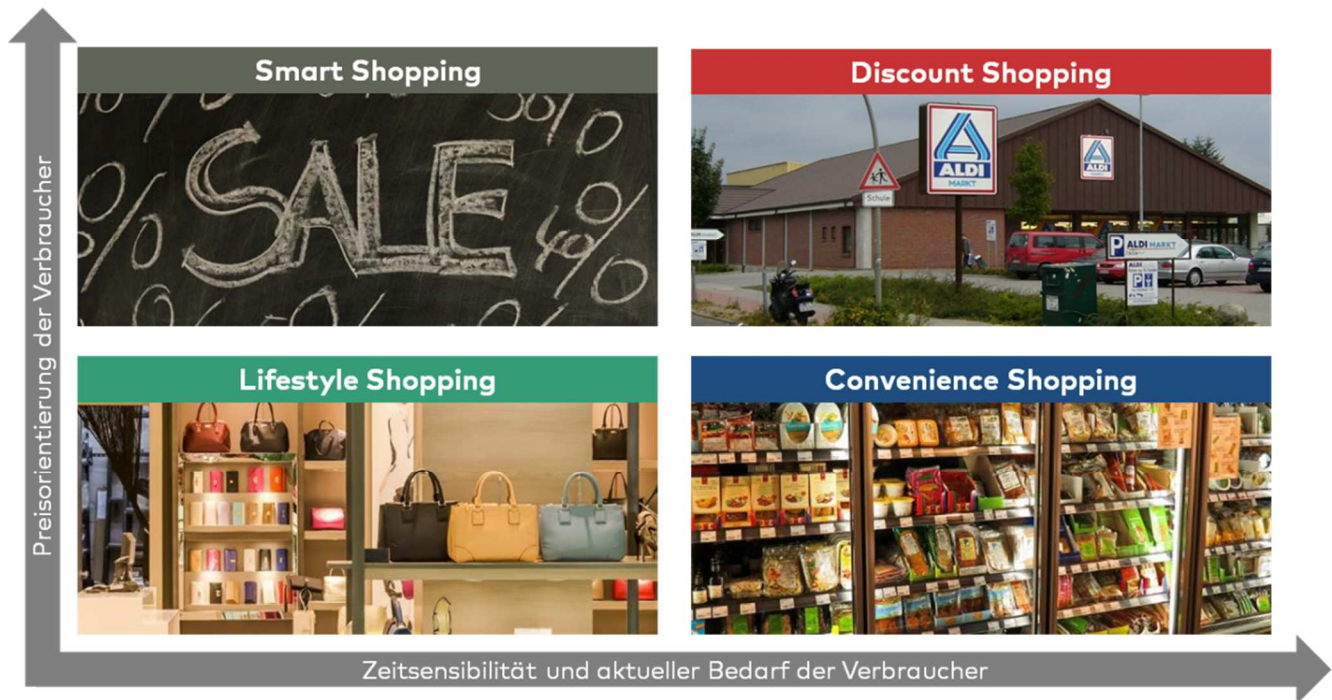


Abbildung 7: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. In Großstädten wie Oberhausen ist dieser Trend insbesondere bei der Entwicklung der unterschiedlichen Zentren zu beobachten. Auf der Ebene des Innenstadtzentrums sind vielfältige und hochwertige Angebotsstrukturen zu erkennen, welche z. T. höherpreisige und spezialisierte Waren vorhalten und eine klare, zielgruppenspezifische Ausrichtung haben. Auch discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmittel-discounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte) fungieren in kleineren Zentren als Ankerbetriebe. Viele stadtteilbezogene Zentren der mittleren Hierarchiestufe (insbesondere bei eingeschränkter Warenvielzahl und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung) stehen hingegen nicht mehr oder nur nach nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein Verlust der Ver-

sorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse. Auch die Insolvenz mehrerer Warenhausketten ist ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.5.

Einordnung in den regionalen Kontext

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Oberhausen ist eine kreisfreie Stadt innerhalb der Metropole Ruhr und gehört dem Bundesland Nordrhein-Westfalen an.

Die Nachbarstädte sind die Mittelzentren Bottrop, Dinslaken und Mülheim an der Ruhr sowie die Oberzentren Duisburg und Essen. Die Übergänge zu den genannten Nachbarkommunen sind – typisch für die siedlungsstrukturell hochverdichtete Metropolregion Ruhr – überwiegend fließend, eine räumliche Zäsur oftmals nicht erkennbar. Weitere Oberzentren im unmittelbaren Umfeld von Oberhausen sind das in östlicher Richtung rd. 32 km Entfernung liegende Bochum sowie die in rd. 40 km in südlicher Richtung gelegene Landeshauptstadt Düsseldorf.

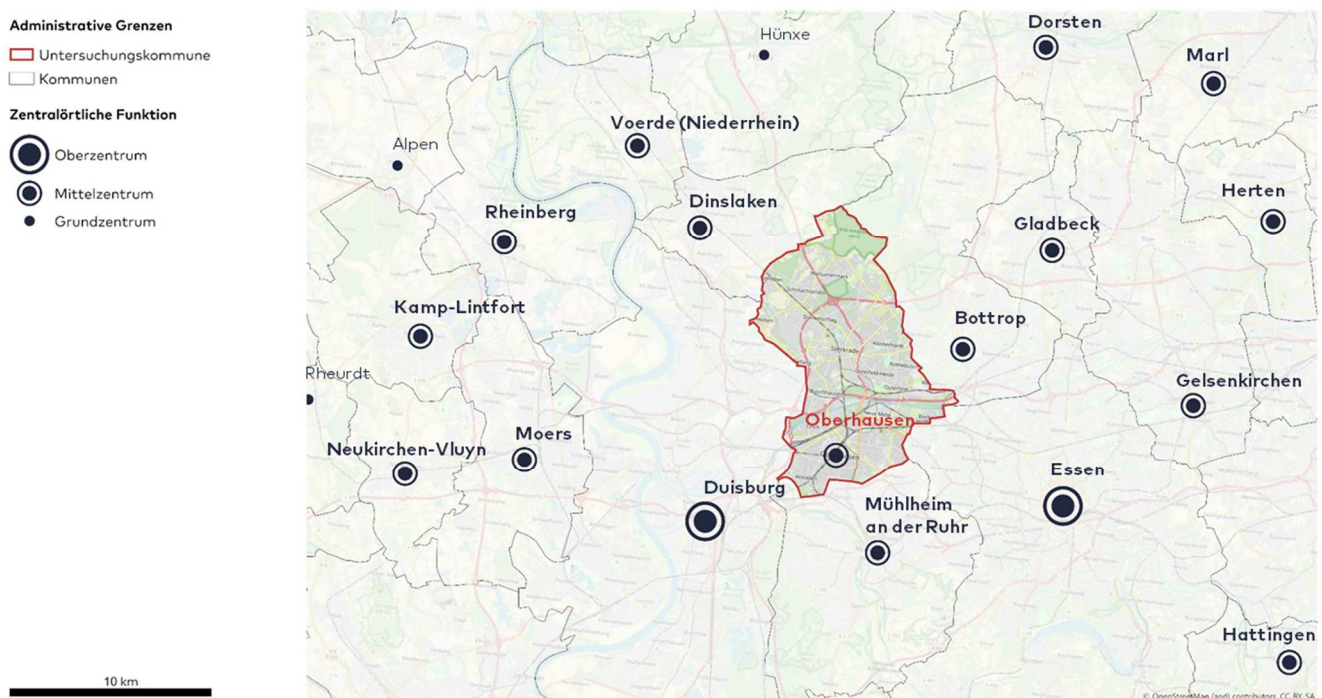


Abbildung 8: Zentralörtliche Funktion Oberhausen

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

Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Die Stadt Oberhausen setzt sich aus den drei Stadtbezirken Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld zusammen, welche wiederum in insgesamt 24 statistische Bezirke unterteilt sind. Die 212.355 Einwohner Oberhausens verteilen sich dabei wie folgt innerhalb des Stadtgebiets: 93.106 Einwohner bzw. rd. 44 % leben im Stadtbezirk Alt-Oberhausen, weitere 81.396 Personen (rd. 38 %) im Stadtbezirk

Sterkrade¹⁷. Mit 37.833 (rd. 18 %) Einwohnern stellt Osterfeld den Stadtbezirk mit der niedrigsten Bevölkerungszahl in Oberhausen dar. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 2006¹⁸ um rd. 2,7 % zurückgegangen.

Tabelle 2: Bevölkerungsverteilung in Oberhausen

Statistische Bezirke	Einwohner	Statistische Bezirke	Einwohner
1. Altstadt-Süd	8.956	13. Buschhausen	8.173
2. Altstadt-Mitte	7.202	14. Schwarze Heide	8.474
3. Marienkirche	5.573	15. Holten	14.971
4. Borbeck	8.365	16. Sterkrade-Nord	20.308
5. Bermensfeld	8.440	17. Alsfeld	12.762
6. Schlad	6.695	18. Tackenberg	8.153
7. Dümpten	7.834	19. Sterkrade-Mitte	8.555
8. Styrum	6.883	Sterkrade	81.396
9. Alstaden-Ost	7.517	20. Heide	8.329
10. Alstaden-West	10.302	21. Osterfeld-West	7.638
11. Lirich-Süd	8.239	22. Osterfeld-Ost	10.235
12. Lirich-Nord	7.100	23. Klosterhardt-Süd	5.748
Alt-Oberhausen	93.106	24. Klosterhardt-Nord	5.883
		Osterfeld	37.833
Oberhausen Gesamt			212.335

Quellen: Einwohnerzahlen Stadt Oberhausen, Stand 30.11.2019.

Verkehrsinfrastruktur

Oberhausen ist verkehrlich sehr gut in das überörtliche Verkehrsnetz des Ruhrgebietes eingebunden. Es bestehen acht Auf- bzw. Abfahrten an die Bundesautobahnen A2, A3, A42 und A516, welche das Stadtgebiet durchqueren. Zudem besteht eine räumliche Nähe zu den Bundesautobahnen A40 und A59, welche im südlichen und westlichen Grenzbereich des Stadtgebietes verlaufen. Über die Bundesstraßen B8, B223 und B231 besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden, gleichzeitig wird durch die genannten Bundesstraßen das Stadtgebiet von Oberhausen erschlossen. Zusätzlich gewährleisten mehrere Hauptverkehrsstraßen (u. a. Bottroper Straße, Teutobur-

¹⁷ Einwohnerdaten Stadt Oberhausen (Stand: 30.11.2019).

¹⁸ Vgl. EHK Oberhausen 2007.

ger Straße, Weseler Straße) direkte Verbindungen zwischen den Siedlungsschwerpunkten. Über die BAB 3 und die BAB 31 besteht des Weiteren eine sehr gute Anbindung an Kommunen im südlichen Münsterland und am Niederrhein.

Oberhausen ist zudem über den in Alt-Oberhausen gelegenen Hauptbahnhof sowie den weiteren im Stadtgebiet vorhandenen Haltepunkten Osterfeld-Süd, Holten und Sterkrade an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in die angrenzenden Nachbarstädte sowie u. a. in Richtung Düsseldorf und Dortmund, mit Haltepunkten in den umliegenden Kommunen. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) stellt die Straßenbahnlinie 112 zwischen Sterkrade und Mülheim sowie das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahegelegenen Städte und Gemeinden anbietet.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Einwohnerzahl und –entwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt Oberhausens beläuft sich auf 212.335 Einwohner¹⁹. Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Oberhausen werden Daten der Stadt Oberhausen zugrunde gelegt.

¹⁹ Einwohnerdaten Stadt Oberhausen (Stand: 30.11.2019).

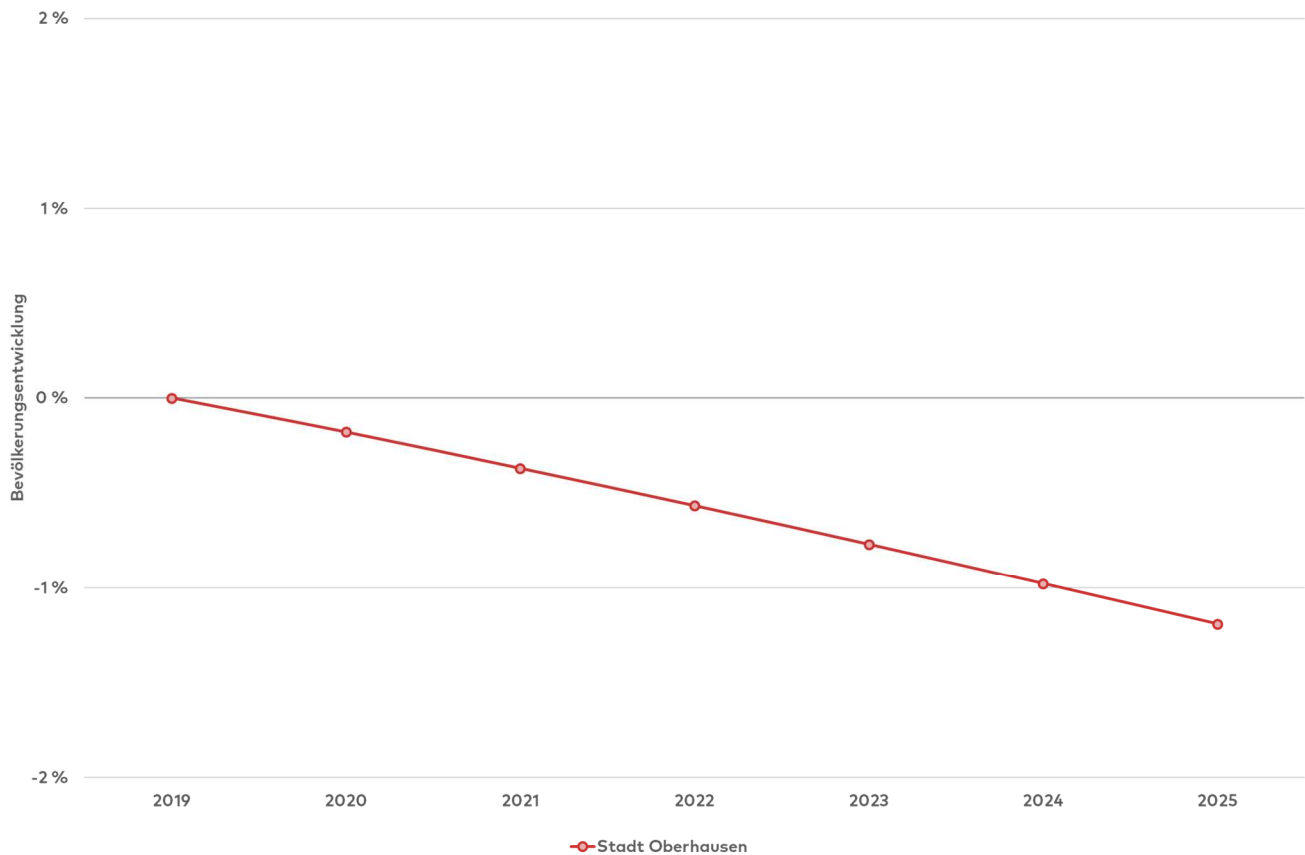


Abbildung 9: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen bis 2025

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bevölkerungsvorausberechnung: Stadt Oberhausen.

Laut Bevölkerungsprognose der Stadt Oberhausen geht die Einwohnerzahl bis 2025 um rd. 1,2 % gegenüber des Ausgangswertes zurück²⁰.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Oberhausen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 1.265,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.959 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.315 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

²⁰ Stadt Oberhausen: Bevölkerungsprognose 2017 bis 2030.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	491,6	2.315
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	71,6	337
Blumen, zoologischer Bedarf	23,3	110
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	32,7	154
Kurzfristiger Bedarfsbereich	619,2	2.916
Bekleidung	101,4	477
Schuhe/Lederwaren	29,5	139
Pflanzen/Gartenbedarf	21,8	103
Baummarktsortiment i. e. S.	100,2	472
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	14,0	66
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	25,8	122
Sportartikel/Fahrräder/Camping	29,5	139
Mittelfristiger Bedarfsbereich	322,3	1.518
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	30,7	144
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	13,2	62
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	11,5	54
Möbel	64,4	303
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	37,2	175
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	75,8	357
Uhren/Schmuck	13,4	63
Sonstiges	77,7	366
Langfristiger Bedarfsbereich	323,9	1.526
Gesamt	1.265,4	5.959

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Bürobbedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer²¹ beträgt in Oberhausen rd. 94 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Dabei stellt sich innerhalb des Stadtgefüges ein differenziertes Bild der Kaufkraftausstattung dar. So weisen

²¹ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

die nördlichen Siedlungsbereiche gegenüber den zentralen und südlichen gelegenen Stadtteilen leicht erhöhte – aber dennoch unterdurchschnittliche – Kaufkraftkennziffern auf. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen bilden u. a. die nördlich gelegenen Städte Dinslaken und Bottrop sowie Mülheim an der Ruhr im Süden von Oberhausen (siehe nachfolgende Abbildung).

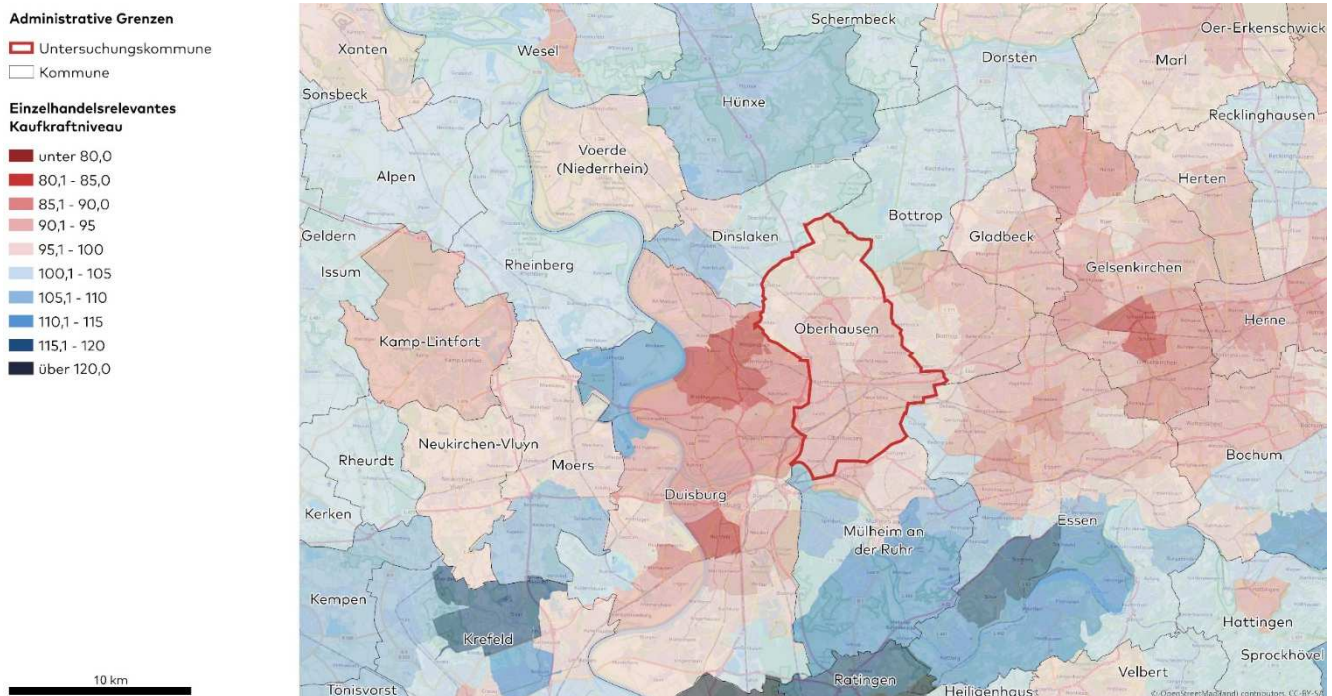


Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Oberhausen und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Oberhausen wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestands-erhebung (08-12/2019) insgesamt 1.143 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 397.900 m² verfügen (siehe Tabelle 4).

Seit der Bestandserhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2007 (Daten-basis 06-07/2006) hat sich die Einzelhandelsausstattung in Oberhausen bezogen auf die Betriebszahl negativ entwickelt. So ist die Anzahl der erfassten Betriebe um 288 Betriebe („minus“ rd. 20,1 %) zurückgegangen, wobei insbesondere klein-teilige Anbieter vom Markt verschwunden sind. Gleichzeitig wurden bei der aktu-ellen Bestandserhebung rd. 36.610 m² Verkaufsfläche mehr erfasst (vgl. folgende Tabelle). In dieser Entwicklung spiegelt sich zum einen der allgemeine Konzentra-tionsprozess im Einzelhandel wider, zum anderen konkrete Entwicklungen der ver-gangenen Jahre wie u. a. die Ansiedlung des Fachmarktzentrums Sterkrader Tor, die Erweiterung des CentrO sowie die Modernisierung des Bero-Centers.

Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Oberhausen mit einer Verkaufs-

flächenausstattung von rd. 1,87 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner²²) liegt. Die Verkaufsflächenausstattung in Oberhausen wird dabei sehr stark durch das Einkaufszentrum CentrO bestimmt.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Oberhausen

Strukturdaten	EHK 2007	EHK 2022
Einwohner	218.250	212.335
Anzahl der Betriebe	1.431	1.143
Gesamtverkaufsfläche in m ²	367.290	397.900
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,68	1,87

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Einwohner; Stadt Oberhausen (Stand: 30.11.2019), EHK Oberhausen 2007; VKF auf 100 m² gerundet

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Oberhausen nach Lage innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche²³ untergliedert aufgeführt. Mit 764 Betrieben bzw. einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 67 % ist die Mehrzahl der Oberhausener Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen 320 Betriebe (rd. 28 %) in städtebaulich integrierter Lage, weitere 59 Betriebe (rd. 5 %) in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Auch bei Betrachtung der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass mit rd. 230.700 m² die höchsten Verkaufsflächenanteile in den zentralen Versorgungsbereichen (rd. 58 %) verortet sind. Damit sind die Anteile der gesamtstädtischen Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen im Vergleich zu 2007 konstant geblieben. Aber auch die Angebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verzeichnen mit insgesamt rd. 167.200² einen nicht ungewichtigen Anteil (rd. 42 %). Dabei sind rd. 27 % der Verkaufsflächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen, rd. 15 % in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen

EHK 2022	ZVB*	siL	niL
Anzahl der Betriebe	764	320	59
anteilig**	67 %	28 %	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	230.700	106.000	61.200
anteilig**	58 %	27 %	15 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Einwohner; Stadt Oberhausen (Stand: 30.11.2019); VKF auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände; * ZVB-Abgrenzung gemäß EHK Oberhausen 2007.

Insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel befindet sich das Angebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überwiegend in städtebaulich inte-

²² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

²³ Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß EHK Oberhausen 2022 (Ziel-Perspektive gemäß Kapitel 6).

grierten Lagen und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Oberhausener Bevölkerung. Allerdings ist ein nicht unerheblicher Anteil der Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auch an nicht integrierten Standorten im Oberhausener Stadtgebiet verortet. Zudem ist der hohe Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in dem Vorhandensein großflächiger Angebotsformen wie Baumärkte und Gartencenter (bspw. Hagebaumarkt, Hellweg, Gartencenter Spiering) sowie Möbelhäuser (bspw. Möbelstadt XXXL Rück, Uni Polster) begründet. Diese sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. nicht für eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen geeignet, noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht für die zentralen Versorgungsbereiche prägend. Somit setzen sich die Angebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche neben der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vornehmlich aus den üblicherweise nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel zusammen (siehe Abbildung 11).

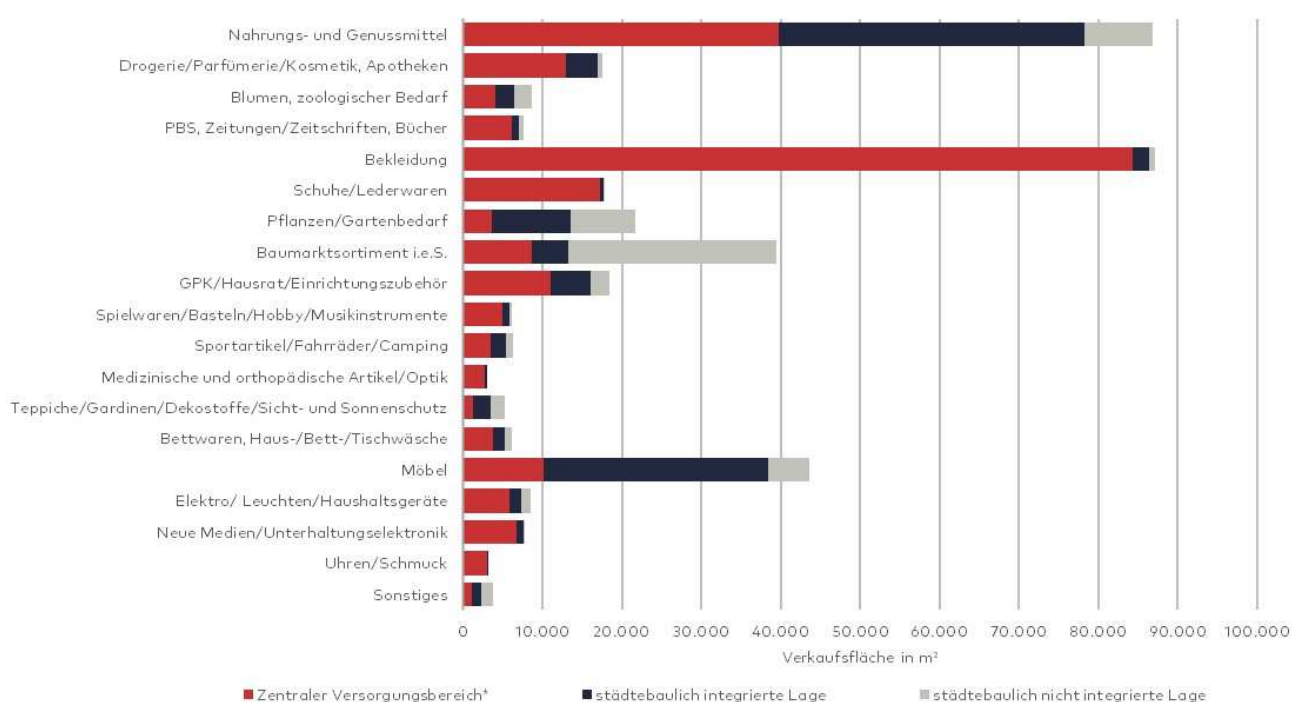


Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Oberhausen nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; * ZVB-Abgrenzung gemäß EHK Oberhausen 2007.

In den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten (bspw. Bekleidung und Schuhe/Lederwaren) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen verortet.

Aus der fortschreitenden Analyse der Einzelhandelsstruktur ergibt sich räumlich gesehen somit insgesamt nach wie vor eine als positiv zu bewertende siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in der Stadt Oberhausen.

Hinsichtlich der Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes nach Warengruppen wird ersichtlich, dass im Vergleich zu den Bestandsdaten gemäß EHK Oberhausen 2007 die Verkaufsflächenausstattung in der Mehrheit der Sortimentsgruppen leicht zugenommen hat (siehe nachfolgende Abbildung). Dabei ist eine Zunahme insbesondere in den Warengruppen Blumen/Pflanzen/zoologischer Bedarf sowie

Bekleidung/Schuhe/Sportartikel zu beobachten. Demgegenüber ist in der Warengruppe Hausrat/Einrichtung/Möbel eine signifikante Abnahme der Verkaufsflächenausstattung zu verzeichnen, was hauptsächlich auf die Marktschließung des Möbelhauses Finke zurückzuführen ist.

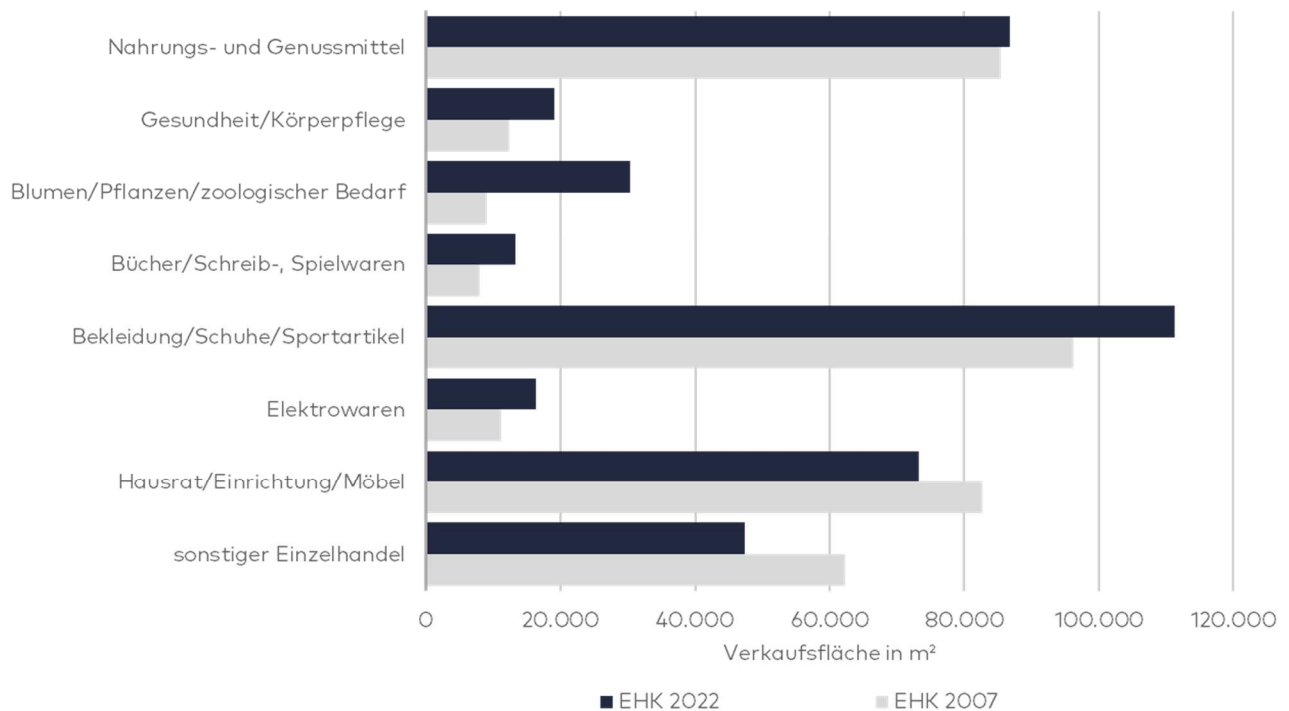


Abbildung 12: Einzelhandelsbestand nach Verkaufsfläche in Oberhausen nach Warengruppen im Vergleich

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019, EHK Oberhausen 2007; sonstiger Einzelhandel = u. a. Baumarktsortiment i. e. S., Musikalien, Optik, Uhren/Schmuck, Kfz-Zubehör; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen sind die Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²⁴ im Einzelhandel von Oberhausen basiert auf allgemein und für die Stadt Oberhausen spezifizierten Angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft.

²⁴ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Oberhausen beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 1.469,7 Mio. Euro brutto pro Jahr ermitteln. Rund 41 % dieses Umsatzes werden durch kurzfristige Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (siehe Tabelle 6). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 42 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus der Warengruppe Bekleidung. Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen demnach rd. 17 % des Gesamtumsatzes. Der überwiegende Teil des Umsatzes wird dabei in den Warengruppen Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie Möbel erzielt.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Oberhausen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	86.600	471,9	491,6	0,96
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	17.100	74,4	71,6	1,04
Blumen, zoologischer Bedarf	8.600	22,6	23,3	0,97
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	7.600	32,0	32,7	0,98
Kurzfristiger Bedarfsbereich	119.900	601,0	619,2	0,97
Bekleidung	87.100	388,2	101,4	3,83
Schuhe/Lederwaren	17.800	62,4	29,5	2,12
Pflanzen/Gartenbedarf	21.700	22,3	21,8	1,02
Baummarktsortiment i. e. S.	39.400	71,2	100,2	0,71
GPK/Hausrat/Einrichtung- zubehör	18.400	23,6	14,0	1,68
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	6.100	21,7	25,8	0,84
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	6.400	31,8	29,5	1,08
Mittelfristiger Bedarfsbereich	196.900	621,2	322,3	1,93
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	2.900	30,4	30,7	0,99
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	5.200	11,5	13,2	0,87
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	6.200	11,6	11,5	1,01
Möbel	43.500	52,8	64,4	0,82
Elektro/Leuchten/Haushalts- geräte	8.600	40,9	37,2	1,10
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	7.700	62,2	75,8	0,82
Uhren/Schmuck	3.200	22,4	13,4	1,68
Sonstiges	3.800	15,5	77,7	0,20
Langfristiger Bedarfsbereich	81.100	247,4	323,9	0,76
Gesamt	397.900	1.469,7	1.265,4	1,16
EHK Oberhausen 2007	367.290	1.223,1	1.153,2	1,07

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; EHK Oberhausen 2007; PBS = Papier, Büro-, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität²⁵ von rd. 1,16. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion der Stadt Oberhausen als Mittelzentrum, des starken Wettbewerbsumfeldes sowie der Bedeutung des Online-Handels als angemessen zu bewerten. Gegenüber dem EHK Oberhausen 2007 ist insgesamt eine Zunahme des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen²⁶.

Hinsichtlich der Zentralitätswerte zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen (siehe Tabelle 6). Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 0,97 erreicht. Während dabei in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 1,04) leichte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden, deuten die Zentralitäten in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,96), Blumen/zoologischer Bedarf (rd. 0,97) sowie PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (rd. 0,98) auf geringfügige Kaufkraftabflüsse hin.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 1,93 erreicht, womit signifikante Kaufkraftzuflüsse bestehen. Zwischen den einzelnen Warengruppen bestehen dabei allerdings deutliche Schwankungen. Besondere hohe Zentralitäten werden in den Warengruppen Bekleidung (rd. 3,83), Schuhe/Lederwaren (rd. 2,12) sowie Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 1,68) erreicht, die gleichzeitig klassische innerstädtische Leitsortimente darstellen. In diesen Zentralitätswerten spiegelt sich insbesondere auch die überörtliche Versorgungsfunktion des Einkaufszentrums CentrO wieder. Dagegen bestehen im Baumarktsortiment (rd. 0,71) und der online-affinen Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 0,84) Zentralitätswerte unterhalb von 1,0 und somit gewisse Kaufkraftabflüsse.

Im langfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 0,76 erreicht. Signifikante Kaufkraftzuflüsse werden insbesondere in der Warengruppe Uhren/Schmuck (rd. 1,68) generiert. Kaufkraftabflüsse bestehen dagegen vornehmlich in den Warengruppen Möbel (rd. 0,82), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 0,82) und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 0,87).

²⁵ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 1,00 sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 1,00 dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

²⁶ Aufgrund unterschiedlicher Datengrundlagen und Berechnungsmethoden ist eine Vergleichbarkeit der Zentralitätswerte nur eingeschränkt möglich.

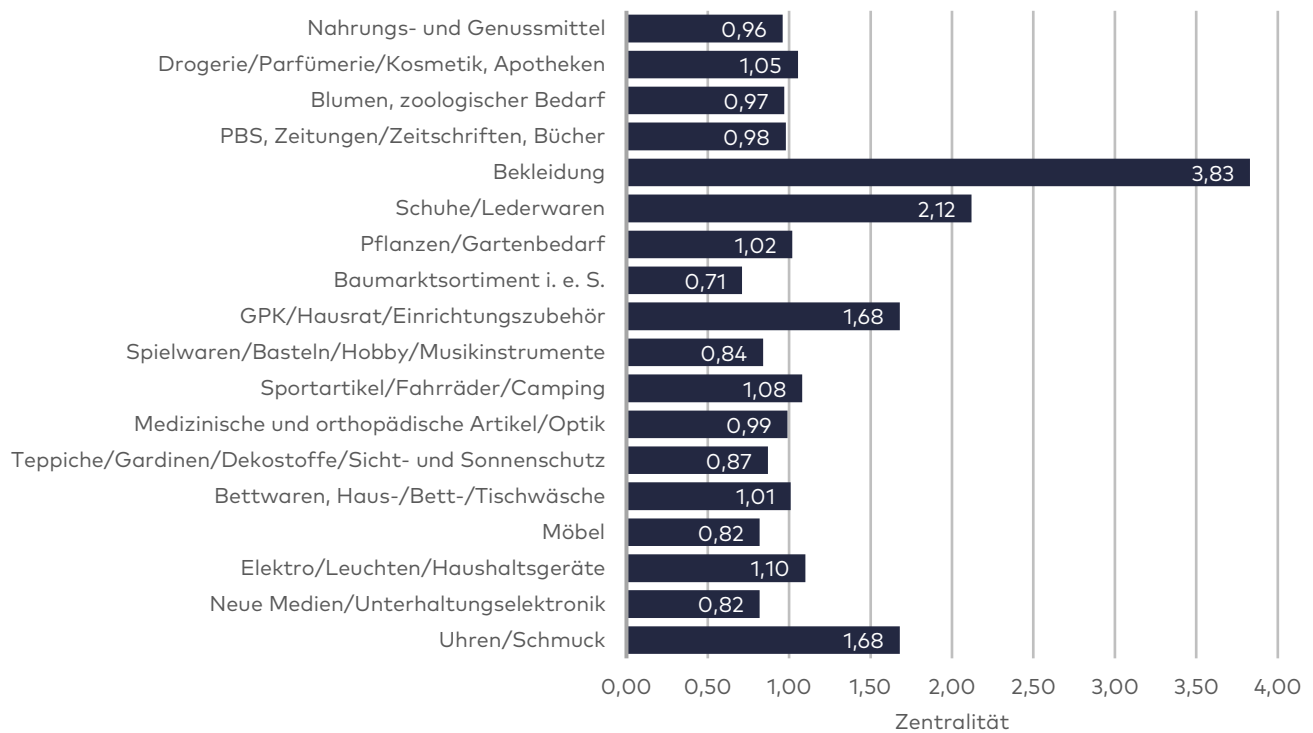


Abbildung 13: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Oberhausen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; * ohne Warengruppe Sonstiges.

4.5 ZWISCHENFAZIT

Folgende wesentlichen Erkenntnisse sind festzuhalten und dienen im weiteren Erarbeitungsverlauf als Grundlage für die Ableitung von Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen in Oberhausen.

- **Oberhausen liegt in der überwiegend eng verflochtenen Metropolregion Ruhr** und weist aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Duisburg, Essen, Bochum und Düsseldorf sowie zu mehreren Mittelzentren (u. a. Bottrop, Dinslaken und Mülheim an der Ruhr) und der sehr guten verkehrlichen Anbindung über die Bundesautobahnen A2, A3, A40, A42, A59 und A516, den Bundesstraßen B8, B223 und B231 sowie den öffentlichen Nahverkehr ein **starkes Wettbewerbsumfeld**, gleichzeitig jedoch auch ein gut erschlossenes **Einzugsgebiet** (insbesondere in Bezug auf das CentrO) auf.
- Für Oberhausen wird bis zum Jahr 2025 ein **Bevölkerungsrückgang** von bis zu rd. 1,2 % prognostiziert. Aus der künftigen Einwohnerentwicklung sind daher insgesamt keine Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.
- Die ermittelte **Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation)** von rd. 1,16 zeigt an, dass nach wie vor Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert wird. Beim Vergleich zur ermittelten Einzelhandelszentralität im EHK Oberhausen 2007 (rd. 1,07) ist herauszustellen, dass trotz des starken Wettbewerbsumfeldes sowie der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels die Zentralität im zeitlichen Verlauf erhöht werden konnte.

- Die Stadt Oberhausen verfügt insgesamt über eine **positive siedlungs-räumliche Integration des Einzelhandelsangebots**. Mit rd. 95 % der Einzelhandelsbetriebe sowie rd. 85 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche befindet sich ein vergleichsweise sehr hoher Anteil des Einzelhandelsbestands in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierter Lage.
- Die Anteile der gesamtstädtischen Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen ist im Vergleich zu 2007 konstant geblieben.
- Allerdings ist ein **nicht unerheblicher Anteil** der Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel an nicht integrierten Standorten im Oberhausener Stadtgebiet verortet. Hieraus erwächst die Notwendigkeit zur Förderung städtebaulich zielführender Standorte, welche möglichst in räumlich-funktionalen Zusammenhang zur umgebenden Wohnbebauung stehen. In Zeiten des anhaltenden demographischen Wandels und dem Anstieg an mobilitätseingeschränkten Menschen nimmt die konzeptionelle Steuerung der Nahversorgung im Rahmen der vorliegenden Konzeption eine hervorgehobene Rolle ein.
- Die **Verkaufsfläche pro Einwohner** liegt mit rd. 1,87 m² pro Einwohner weiterhin deutlich **über dem Bundesdurchschnitt** (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner). Im Vergleich mit anderen Mittelzentren ähnlicher Größenordnung ist jedoch eine allenfalls durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zu attestieren. Die Verkaufsflächenausstattung in Oberhausen wird sehr stark durch das Einkaufszentrum CentrO bestimmt.
- Die **Verkaufsfläche pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Oberhausen bei rd. 0,41 m² je Einwohner und damit **auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts**. Seit der Bestandserhebung im Rahmen des EHK Oberhausen 2007 (rd. 0,39 m² VKF/Einwohner) hat die Nahversorgungs Ausstattung pro Kopf leicht zugenommen.
- Die Stadt Oberhausen weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt weiterhin eine **unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer** (rd. 94) auf. Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein und auch für den Einzelhandelsstandort Oberhausen stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Oberhausen. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage zur konsequenten und zielführenden bauleitplanerischen Steuerung steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender und durch die Corona-Pandemie beschleunigte Konzentrationsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern. Insbesondere da die (übergeordneten) zentralen Versorgungsbereiche und dessen Einzelhandelsbestand durch die Corona-Auswirkungen besonders vulnerabel sind, erscheint eine stringente Steuerung des Einzelhandels in Oberhausen zwingend geboten.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht erarbeitet worden.

5 Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels

Bevor aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Oberhausen sowie die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven abzuleiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR OBERHAUSEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Oberhausen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden.

- 1. Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Oberhausen. Dabei ist insbesondere die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu verfolgen. Die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ist mit einer funktionsgerechten Arbeitsteilung zwischen den Zentren vorzunehmen. Der übergeordneten Zielstellung für die Gesamtstadt folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen für die einzelnen Zentren- und Standorttypen.
- 2. Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren:** In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentren in Oberhausen sollen die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gestärkt werden, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben. Die jeweiligen Versorgungsfunktionen werden im Zentrenkonzept (siehe Kapitel 6) näher erörtert.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der angebotsseitigen Entwicklungen eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Entwicklungszielen vereinbar ist und dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht sowie differenziert nach konzeptionell abgeleiteten Standortkategorien weiterzuentwickeln (siehe Kapitel 6.3), ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszulösen.
- 4. Ergänzung durch Sonderstandorte:** Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den integrierten Nahversorgungsstrukturen bestehen in Oberhausen weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Diese Standorte gilt es im Rahmen des

Sonderstandortkonzeptes (siehe Kapitel 8) differenziert zu betrachten, um eine bestmögliche Steuerung der Standorte zu erreichen.

Zur sinnvollen Abrundung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes sollen die Sonderstandorte zukünftig primär Positivbereiche für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel darstellen. An den Sonderstandorten soll eine Bündelung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen, um auf der einen Seite Gewerbestandorte für Handwerk und produzierendes Gewerbe nachhaltig zu sichern und eine geringere Verkehrsbelastung zu produzieren und auf der anderen Seite eine attraktive Bündelung für den Kunden zu schaffen. Hinsichtlich möglicher Entwicklungen sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden. Ein restriktiver Umgang mit weiteren zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesen Standorten ist erforderlich, um einen stadtentwicklungspolitisch nicht zielführenden Wettbewerb mit einer verschärften Konkurrenzsituation für die Zentren zu vermeiden.

Abbildung 14 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Oberhausen.

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren	3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel: Ergänzung durch Sonderstandorte
▪ Erhalt und Stärkung der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsimpulse ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren	▪ Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen in den Zentren) ▪ Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung	▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln ▪ Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden ▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden ▪ Zukunftsfähigkeit im Rahmen des demographischen Wandels beachten	▪ Sinnvolle Ergänzung des städtischen Angebotes mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ▪ Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung ▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 14: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Oberhausen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Oberhausener Sortimentsliste) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Die Ableitung einer absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt, mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen (insb. den Entwicklungszielen zur Stärkung der Gesamtstadt) verschnitten und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zu der ermittelten Entwicklungsperspektive

Die nachfolgend vorgestellte Entwicklungsperspektive ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte wie folgt zu interpretieren:

Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungsperspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.

- Insbesondere im Kontext des aktuellen Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam²⁷ soll die hier aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität **neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Eine geringe oder fehlende Entwicklungsperspektive (insgesamt oder auch in einzelnen Warengruppen) stellt somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern ist im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter hat die hier dargestellte Entwicklungsperspektive darüber hinaus nur eine begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können

²⁷ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123).

Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Oberhausen gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Oberhausen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

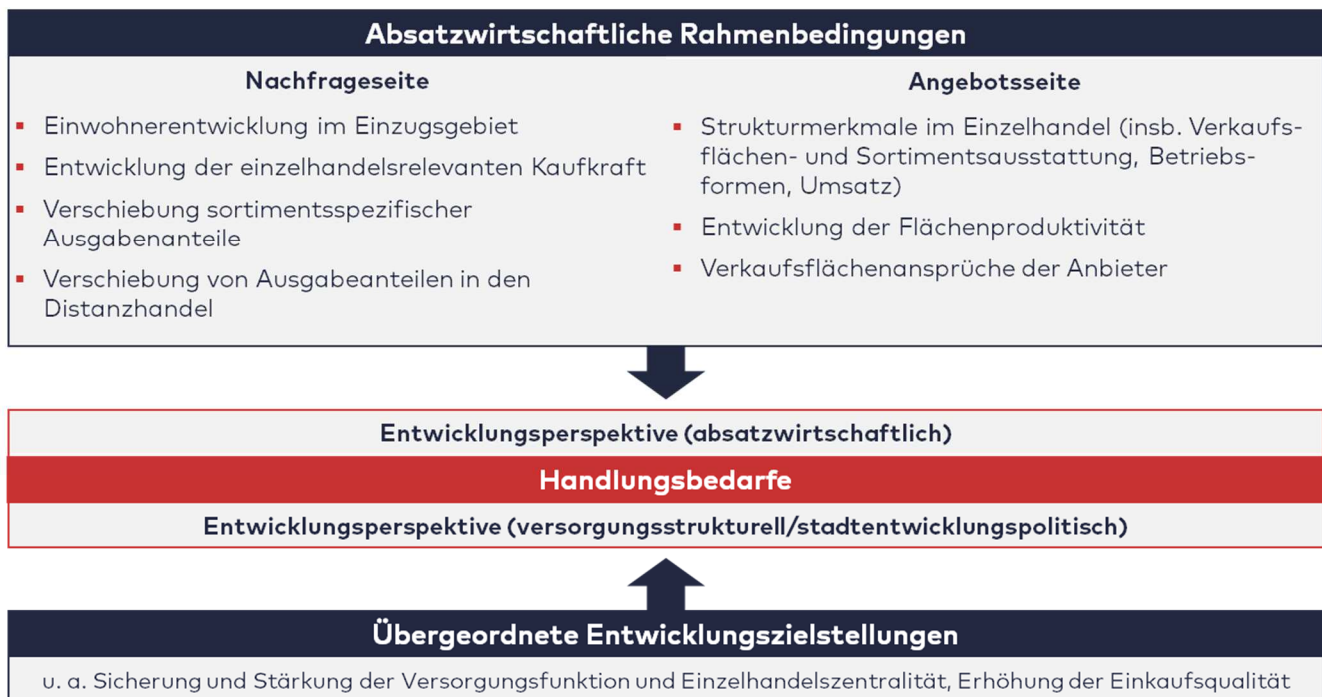


Abbildung 15: Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Oberhausen aufgegriffen. Für Oberhausen als Mittelzentrum ergibt sich somit eine herausgehobene Stellung, welche die Versorgung Oberhausens und des Einzugsgebietes mit Warengruppen aller Fristigkeitsstufen umfasst.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive für das **Prognosejahr 2025** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung in Oberhausen

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosejahr 2025 („minus“ 1,2 %) sind insgesamt keine Impulse auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten (vgl. Kapitel 4.3).

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg des Nettoumsatzes im Einzelhandel festzustellen, sodass dieser im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lag. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Im Jahr 2020 sind die privaten Konsumausgaben durch die Corona-Pandemie um rd. 7 % gesunken (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.).

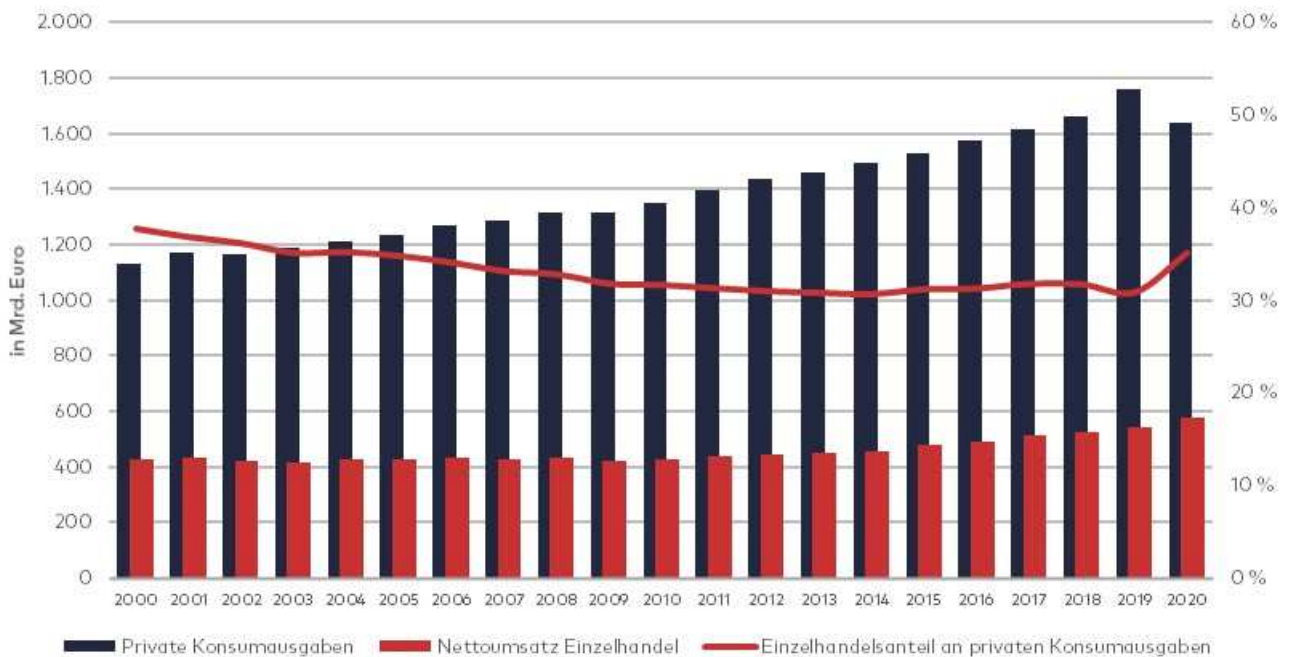


Abbildung 16: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Der Nettoumsatz des Einzelhandels stieg allerdings auch 2020 um rd. 6 % (jedoch umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle) und folgt dem seit 2010 andauernden Anstieg des Nettoumsatzes. Zwischen 2015 und 2020 stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels um rd. 21 %. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 30 % und ist im Jahr 2020 sogar auf 35 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmitteln und Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversor-

gung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

Mit Ausnahme des Jahres 2020, welches durch die Corona-Pandemie bestimmt war, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar.

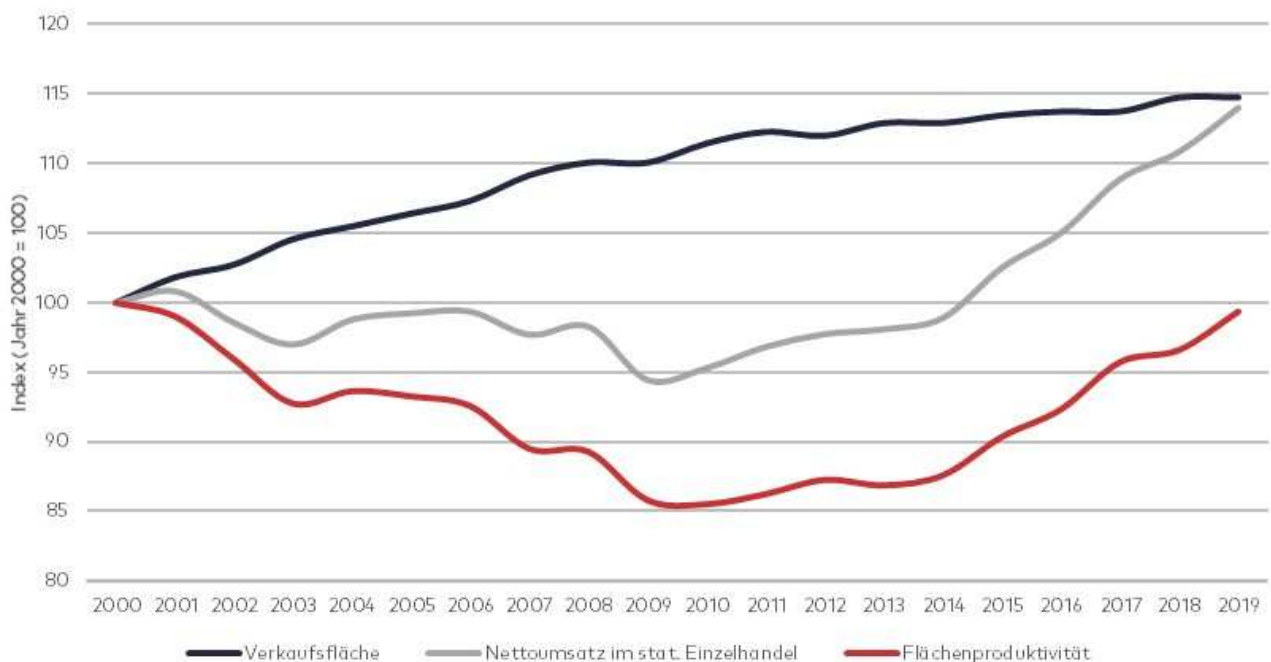


Abbildung 17: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt.

Zukünftig kann daher von Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So lag der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment im Jahr 2020 bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes). Es wird deutlich, dass die Corona-Pandemie den bereits bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat.

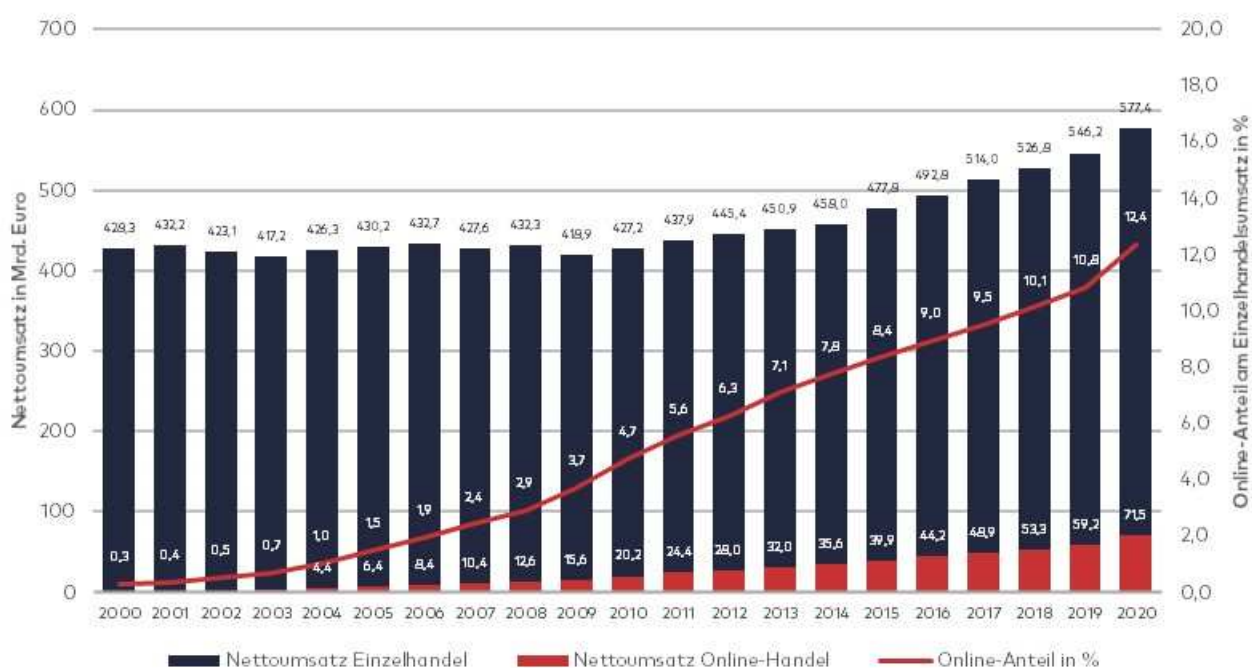


Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); unter B2C-E-Commerce versteht man den Online-Handel zwischen Unternehmen und Konsumenten.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zen-

trenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der Corona-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels führen werden, den aktuelle Prognosen noch nicht vollumfänglich abdecken können.

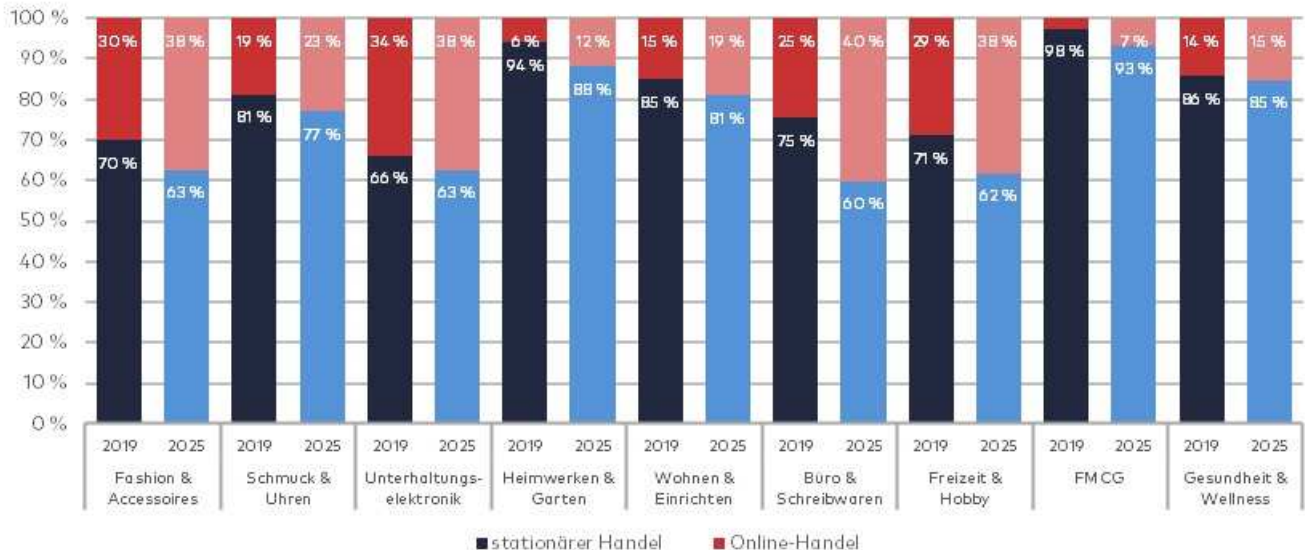


Abbildung 19: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität von Oberhausen beträgt rd. 1,16 (siehe Kapitel 4.4), wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine perspektivische Zentralität von mindestens 1,00 stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages

für ein Mittelzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches stellen sich mögliche Entwicklungsperspektiven differenziert dar. So können insbesondere für die innenstadtaffinen Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör bereits hohe Zentralitäten attestiert werden. Unter Berücksichtigung des Online-Handels und weiterer marktseitiger Entwicklungen (insbesondere im Rahmen der Corona-Pandemie) sowie aufgrund der Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittel- und Oberzentren ist in den nächsten fünf Jahren von eher geringen Entwicklungsperspektiven auszugehen. Unter Beachtung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der aktuellen Angebotssituation in Oberhausen kann dagegen in der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortimente i. e. S. ein (erhöhter) Handlungsbedarf festgestellt werden. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass Gartencenter wie auch Baumärkte im Zuge der Corona-Pandemie kurzfristig einen deutlichen Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel verzeichnet konnten. Darüber hinaus sind im Sportbereich sowie im Fahrrad-Segment (als Teilsortimente der Hauptwarengruppe Sportartikel/Camping/Fahrräder) aufgrund der dynamischen Entwicklungsprognose und der im Zuge der Corona-Pandemie festgestellten Umsatzentwicklungen trotz der bereits hohen Zentralität gewisse Entwicklungsperspektiven anzunehmen.

Für die Mehrzahl der Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches werden unter Beachtung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, des Wettbewerbsumfeldes und den vorhandenen Angebotsstrukturen sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven als realistisch erachtet. Dabei können insbesondere für die Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel deutliche Handlungsbedarfe herausgestellt werden. Auch im Sortimentsbereich medizinische und orthopädische Artikel/Optik sind gewisse Entwicklungsperspektiven vorhanden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Angebote in diesem Sortimentsbereich im hohen Maße auch in Grundzentren vorzufinden sind und im Zuge des demografischen Wandels an Bedeutung im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs gewinnen.

Bei den nachfolgend dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven lassen sich gewisse Impulse für die Mehrheit der Warengruppen ableiten. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel nur ein Teil dieser Impulse im stationären Einzelhandel realisiert werden kann. Umso wichtiger werden ein attraktives Standortumfeld und eine proaktive Begleitung von Handelsentwicklungen an Standorten, die den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

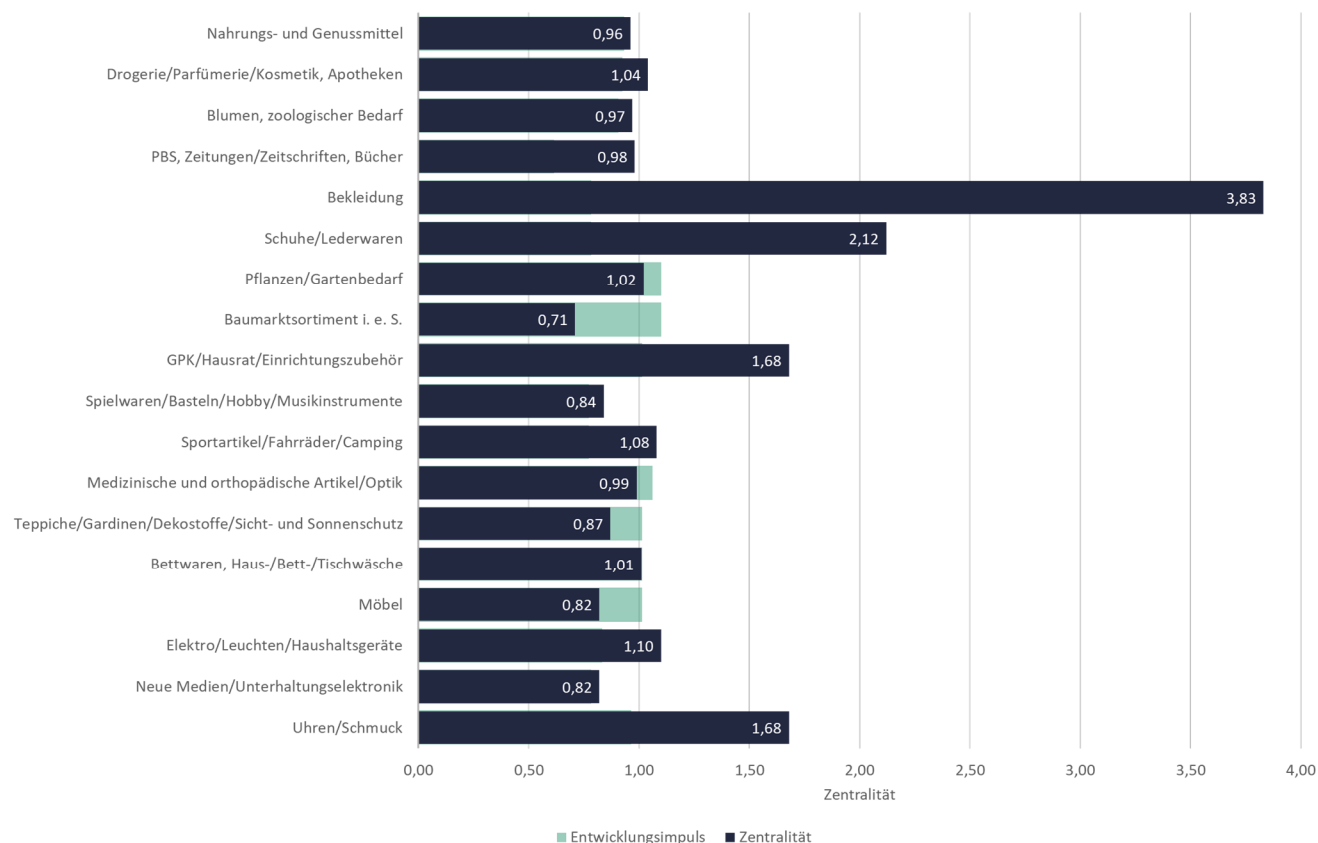


Abbildung 20: Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsimpulse für Oberhausen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Herleitung der für die Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 7 zu entnehmen.

Tabelle 7: Relevante Rahmenbedingungen zur Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive im stationären Einzelhandel für Oberhausen

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Oberhausen bis 2025
Demografische Entwicklung	↓	leicht rückläufige Einwohnerentwicklung („minus“ rd. 1,2 %) bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	→	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	→	leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität	→	nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels	↓	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Zielperspektive	↑	sortimentsspezifische Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive für Oberhausen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Zielstellung ergibt sich für die Stadt Oberhausen im stationären Einzelhandel folgende Entwicklungsperspektive bis 2025 (siehe Tabelle 8).

Tabelle 8: Warengruppenspezifische Entwicklungsimpulse für die Stadt Oberhausen bis 2025

Warengruppe	Bestand in m² VKF	VKF-Potenzial in Bezug auf Bestands-VKF			
		> 0 %	> 10 %	> 20 %	> 40 %
Nahrungs- und Genussmittel	86.600	■	□	□	□
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	17.100	Insbesondere räumliche und qualitative Fragestellung			
Blumen, zoologischer Bedarf	8.600	■	□	□	□
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	7.600	□	□	□	□
Bekleidung	87.100	□	□	□	□
Schuhe/Lederwaren	17.800	□	□	□	□
Pflanzen/Gartenbedarf	21.700	■	■	■	□
Baumarktsortiment i. e. S.	39.400	■	■	■	■
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	18.400	□	□	□	□
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	6.100	■	■	□	□
Sportartikel/Fahrräder/Camping	6.400	■	■	□	□
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	2.900	■	■	■	□
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	5.200	■	■	■	■
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	6.200	■	■	□	□
Möbel	43.500	■	■	■	■
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	8.600	■	■	□	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	7.700	■	■	□	□
Uhren/Schmuck	3.200	□	□	□	□

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive verdeutlicht unter Berücksichtigung der aufgezeigten relevanten Rahmenbedingungen (siehe Tabelle 7) Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimentsbereichen. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich der **mittel- und langfristigen Bedarfsgüter**. Insbesondere in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S., medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel sind Erweiterungsmöglichkeiten für Neuansiedlungen und/oder Erweiterungen von bestehenden Märkten vorhanden.

Darüber hinaus bestehen in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** gewisse Entwicklungsmöglichkeiten zum Ausbau der lebensmittelbezogenen Nahversorgungsstrukturen. Mögliche Entwicklungen sollten dabei vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) erfolgen. Mögliche Entwicklungen im Sortimentsbereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** sollten sich stark an räumlichen und qualitativen Fragestellungen orientieren. Eine räumliche Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes.

In der Warengruppen **Blumen, zoologischer Bedarf** können die Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von Blumenfachgeschäften, kleineren Zoohandlungen bzw. eines Zoofachmarktes sowie für Verkaufsflächenarrondierungen bestehender Anbieter genutzt werden.

Ansiedlungsvorhaben, welche die dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten überschreiten, sind nicht kategorisch auszuschließen. Hier spielt die **Standortfrage** eine übergeordnete Rolle. Entsprechend sind u. a. Ansiedlungen von Fachgeschäften und kleineren Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten (zum Beispiel Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) **in den zentralen Versorgungsbereichen zu begrüßen**, sofern absatzwirtschaftliche oder städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche als verträglich eingeschätzt werden können.

Für Oberhausen bedeuten die Prognoseergebnisse zur absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Oberhausen in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne nennenswerte quantitative Entwicklungsperspektive neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei Entwicklungen in Warengruppen mit nur geringer Entwicklungsperspektive bei gleichzeitiger Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Oberhausen einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit geringer Entwicklungsperspektive die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss die hier dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jeder rechnerische Handlungsbedarf entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichem Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von der

hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben (siehe Kapitel 5.2.1), können und sollen die Prognosewerte **keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als **Orientierungswert** verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die angegebene Entwicklungsperspektive überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Oberhausen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

6 Zentrenkonzept

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden wird zunächst eine planungsrechtliche Einordnung zentraler Versorgungsbereiche (insb. Festlegungskriterien) vorgenommen. Anschließend erfolgt eine Darstellung des fortgeschriebenen Zentrenmodells für die Stadt Oberhausen sowie eine detaillierte städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche inkl. der fortgeschriebenen ZVB-Abgrenzungen und Entwicklungsempfehlungen in Form von Steckbriefen.

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

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

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum berücksichtigendem Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervor gehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus

einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 21). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

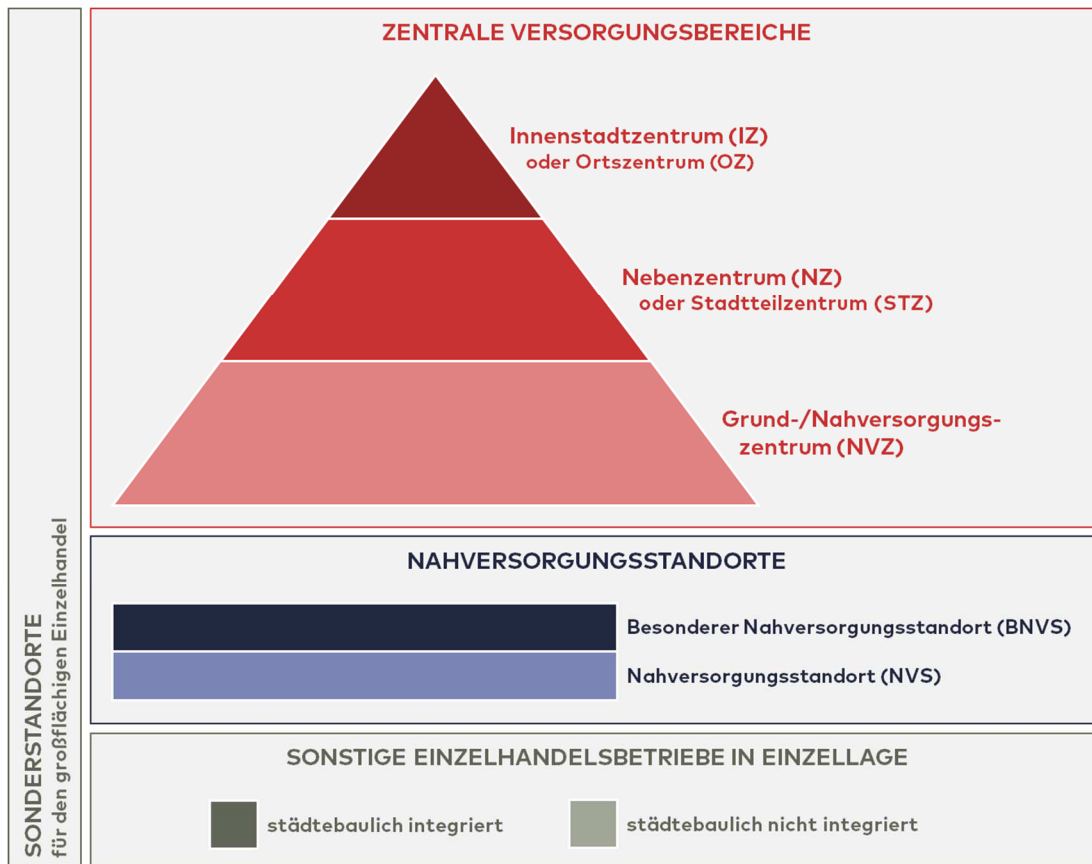


Abbildung 21: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁸

1. **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

²⁸ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³⁰

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³¹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³²

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³³

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen

²⁹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³¹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³³ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³⁴

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 22 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

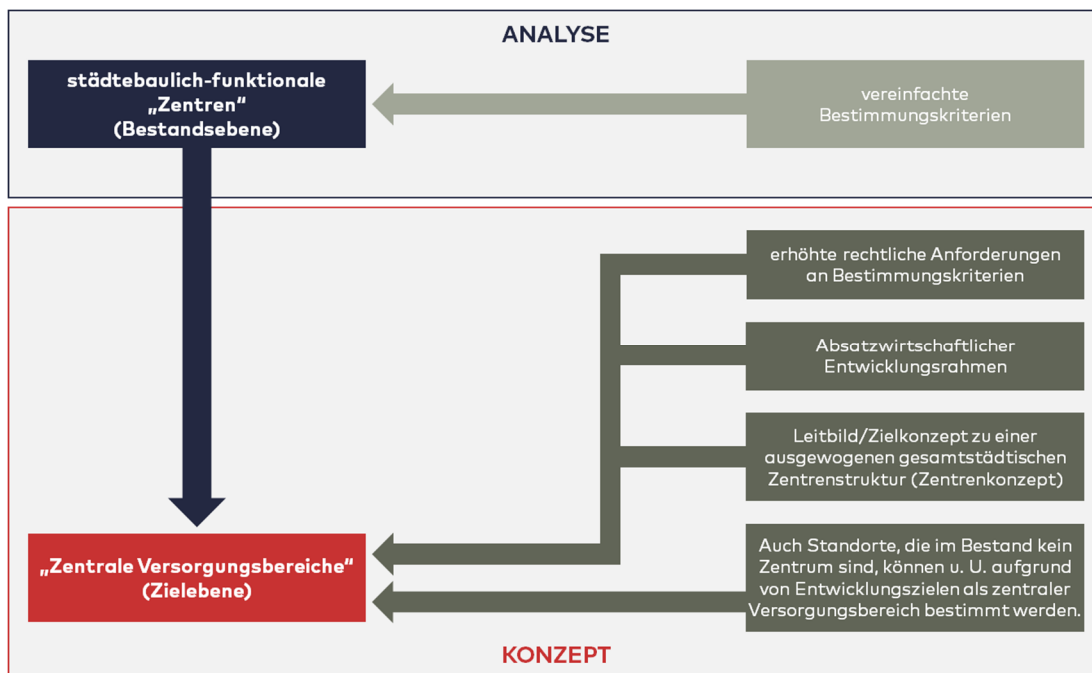


Abbildung 22: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

³⁴ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbeziehung potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁵

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches begründen können.³⁶

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl

³⁵ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereiches einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁶ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder

- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.2 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Das EHK Oberhausen 2007 empfiehlt für die Stadt Oberhausen insgesamt 18 zentrale Versorgungsbereiche (vgl. nachfolgende Abbildung).

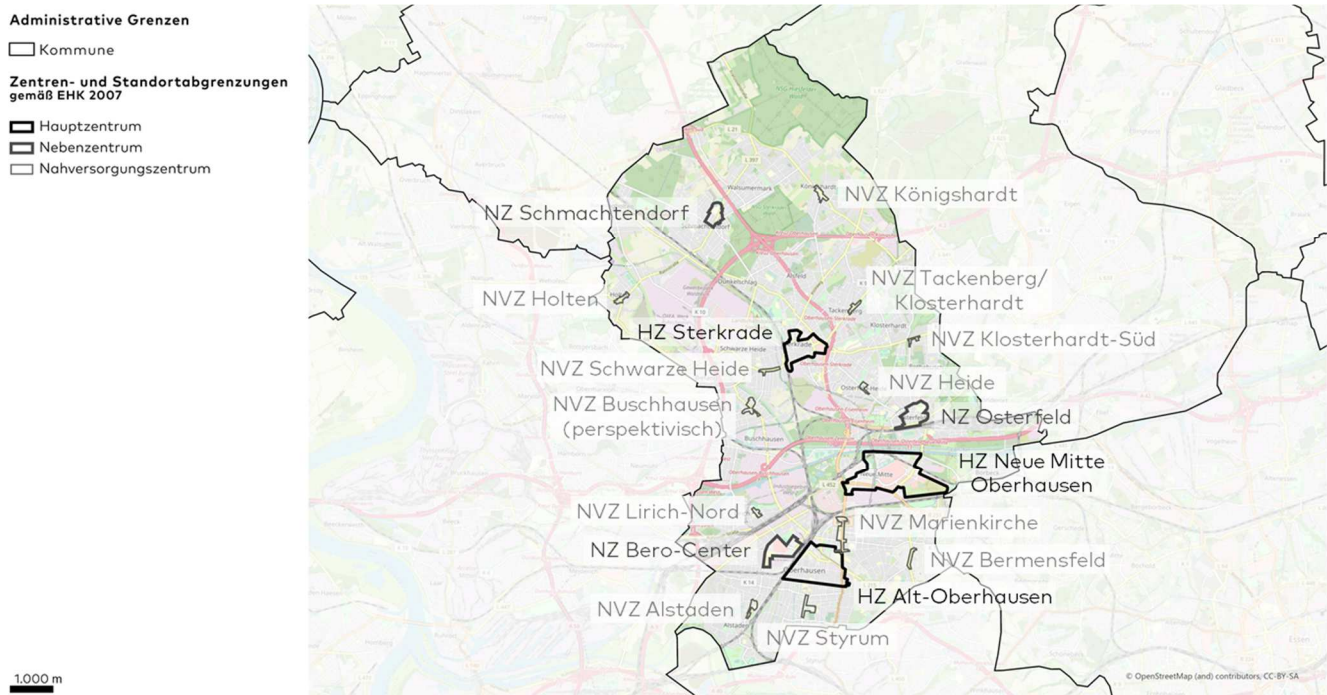


Abbildung 23: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß EHK Oberhausen 2007

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis EHK Oberhausen 2007; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeption wurde überprüft, inwieweit die gemäß EHK Oberhausen 2007 definierten zentralen Versorgungsbereiche (dabei insbesondere die Nahversorgungszentren) unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.1 detailliert dargestellten Festlegungskriterien nach wie vor als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen werden können. Im Zuge der Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche wurde deutlich, dass aktuell nicht mehr sämtliche im EHK Oberhausen 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentren aus dem heutigen Bestand heraus die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Ausschlaggebend dafür ist im Wesentlichen das Fehlen eines marktgängigen Lebensmittelanbieters in den betreffenden Lagebereichen und einer damit einhergehenden eingeschränkten bzw. fehlenden Nahversorgungsfunktion.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 6.1) erfolgte für die Nahversorgungszentren Marienkirche, Styrum, Klosterhardt-Süd, Holten, Lirich-Nord, Heide und Buschhausen (perspektivisch) eine tiefergehende Überprüfung dahingehend, ob künftig eine realistische Entwicklungsperspektive für die vorgenannten Standortbereiche gegeben ist.

Das im EHK Oberhausen 2007 festgelegte Nahversorgungszentrum Marienkirche übernimmt angesichts des Fehlens eines marktgerechten Lebensmittelanbieters

und unter Berücksichtigung der umliegenden Wettbewerbsstrukturen (u. a. im naheliegenden ZVB Alt-Oberhausen) nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion. Zudem ist der Lagebereich insgesamt durch eine zum Teil sehr geringe Einzelhandelsdichte geprägt. Vor dem Hintergrund einer tiefergehenden Prüfung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten kann für das Nahversorgungszentrum Marienkirche auch eine planerische Fortentwicklung nicht als Festlegungskriterium für einen zentralen Versorgungsbereich herangezogen werden. So erscheint weder eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes (Netto-City) durch Umstrukturierungen im Bestand als realistische Option, noch konnten geeignete Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen identifiziert werden.

Auch der Lebensmitteldiscounter Netto im gemäß EHK Oberhausen 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd weist angesichts seiner unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung keine wesentliche über den fußläufigen Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion auf. In diesem Kontext ist auf den in rd. 500 m östlich gelegenen LIDL-Markt hinzuweisen, der sich bereits aktuell attraktiver als der Netto-Markt präsentiert und im Zuge der avisierten Verkaufsflächenerweiterung perspektivisch nochmals an Strahlkraft zu gewinnen würde. Aufgrund der deutlichen Funktionsunterbrechung im Zwischenbereich der Teutoburger Straße (kein Einzelhandel oder zentrenergänzende Funktionen, die eine Durchgängigkeit vermitteln) ist eine Aufnahme des LIDL-Marktes in die räumliche Fassung des derzeitigen Nahversorgungszentrums aus fachgutachterlicher Sicht allerdings nicht hinreichend begründbar. Da in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen darüber hinaus keine räumlichen Entwicklungsperspektiven zur Etablierung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes am Standortbereich bestehen, erscheint eine Entwicklungsperspektive für das Nahversorgungszentrum als nicht realistisch. So ist angesichts der städtebaulichen Strukturen zum einen keine Erweiterung des nicht mehr marktgängig aufgestellten Lebensmitteldiscounters Netto durch Umstrukturierungen im Bestand möglich (z. B. durch eine gebäudeinterne Umstrukturierung und/oder Gebäudeerweiterung durch Hinzunahme von Grundstücksflächen im Annex). Zum anderen können keine räumlichen Entwicklungspotenziale zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in marktüblicher Verkaufsflächendimensionierung am Standortbereich ausgemacht werden.

Ebenso wie die vorgenannten Nahversorgungszentren Marienkirche und Klosterhardt-Süd verfügt das im EHK Oberhausen 2007 festgelegte Nahversorgungszentrum Heide mit dem Lebensmitteldiscounter Netto-City gegenwärtig über einen deutlich kleinflächig dimensionierten Lebensmittelmarkt mit eingeschränkter Strahlkraft und Nahversorgungsfunktion. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zum REWE – Ihr Kaufpark an der Fahnhorststraße sowie zum Lebensmitteldiscounter Norma im westlichen Bereich der Vestischen Straße.

In den gemäß EHK Oberhausen 2007 definierten Nahversorgungszentren Styrum, Lirich-Nord und Buschhausen (perspektivisch) ist aktuell kein strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt. Auch eine planerische Zielstellung zur Weiterentwicklung als zentrale Versorgungsbereiche ist nicht gegeben, da nach fachlichem

Dafürhalten und in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen keine räumlichen Entwicklungsperspektiven zur Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in marktüblicher Größenordnung zur Verfügung stehen.

Im Ergebnis werden somit die im EHK Oberhausen 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentren Marienkirche, Klosterhardt-Süd, Heide, Styrum, Lirich-Nord und Buschhausen (perspektivisch) im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die bestehenden Lebensmittelmärkte an den (nunmehr) ehemaligen Nahversorgungszentren Marienkirche, Klosterhardt-Süd und Heide werden im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes gewürdigt (siehe Kapitel 7.3).

Auch das im Rahmen des EHK Oberhausen 2007 ausgewiesene Nahversorgungszentrum Holten erfüllt insbesondere aufgrund des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ebenfalls aus dem faktischen Bestand heraus nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Aus heutiger Sicht erscheint eine planerische Fortentwicklung der Standortbereiche nicht realisierbar. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die in der Vergangenheit diskutierte Potenzialfläche im Bereich des Holtener Marktplatzes seitens der Stadt Oberhausen mittlerweile nicht mehr als Entwicklungsbereich für den (großflächigen) Einzelhandel vorgesehen wird. Ferner wurde im Zuge dieser Konzepterarbeitung eine Potenzialfläche im Bereich des Bunkers an der Bahnstraße auf eine eventuelle Entwicklungsmöglichkeit durch einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt hin überprüft. Angesichts der aktuell nicht gegebenen Verfügbarkeit sowie des ohnehin eingeschränkten räumlichen Entwicklungspotenzials erscheint auch in diesem Bereich eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in marktüblicher Größenordnung unrealistisch.

Im Zuge des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wird das gemäß EHK Oberhausen 2007 festgelegte Nahversorgungszentrum Holten damit künftig ebenfalls nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich empfohlen, da der Standortbereich aus dem faktischen Bestand heraus nach wie vor nicht die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt und aus aktueller Sicht auch eine planerische Weiterentwicklung zumindest kurz- bis mittelfristig nicht als realistisch eingestuft wird. Aufgrund der weiteren Standortrahmenbedingungen (u. a. städtebaulich integrierte Lage, Vielzahl an kleinteiligen Angebotsstrukturen sowie Arrondierung durch zentrenergänzende Funktionen, Wochenmarkt) ist allerdings zu empfehlen, den Standortbereich bei einer entsprechenden räumlichen Entwicklungsmöglichkeit zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes hinsichtlich seiner Eignung als Nahversorgungszentrum neu zu bewerten (z. B. im Rahmen einer (Teil-)Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes). Dabei wäre unter Berücksichtigung der dann aktuellen Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen auch eine tiefergehende Überprüfung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive zu erbringen.³⁷

Neben der Überprüfung der gemäß EHK Oberhausen 2007 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche erfolgte im Rahmen der vorliegenden Konzeption er-

³⁷ Für den Standortbereich Holten sind aktuell keine räumlichen Entwicklungsperspektiven gegeben. Daher erfolgte im Zuge der vorliegenden Konzeption keine tiefergehende Überprüfung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive.

gänzend eine Überprüfung des Standortbereiches Luchs-Center für die Ausweisung als Nahversorgungszentrum. Die Einordnung der Bewertungskriterien hinsichtlich der Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren stellt sich für den Standort wie folgt dar:

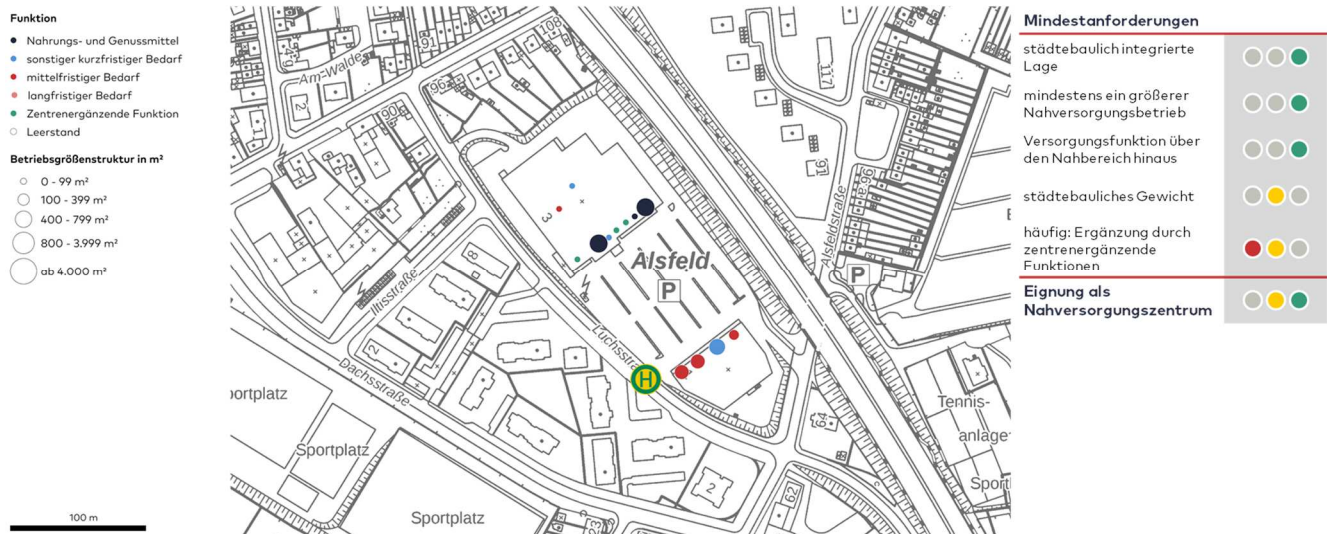


Abbildung 24: Standort Luchs-Center - Bewertung hinsichtlich der Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren

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

Unter Berücksichtigung der städtebaulich integrierten Lage inkl. einer guten Anbindung für den MIV und ÖPNV (Bushaltestelle „Alsfeldstraße“ direkt an den Standort angebunden), der angesiedelten strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe (E-Center, Aldi-Süd, DM, Kodi, Takko, Kik) und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus sowie des städtebaulichen Gewichts erfüllt der Standort die Mindestanforderungen an ein Nahversorgungszentrum. Im Zusammenhang mit der Einordnung des Bewertungskriteriums „städtebauliches Gewicht“ ist erläuternd darauf hinzuweisen, dass sich der Erfüllungsgrad neben dem Aspekt der „Verkaufsflächenausstattung“ u. a. durch die Kriterien „Aufenthaltsqualität“, „Freiraumgestaltung“, und „Architektonische Qualität“ ergibt.

In der Zusammenführung der Bewertungsaspekte wird der Standortbereich Luchs-Center im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes künftig als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Aussagen zur städtebaulichen und funktionalen Charakterisierung, zur räumlichen Abgrenzung sowie zu den Planungszielen bzw. Handlungsempfehlungen sind Kapitel 6.2.2 zu entnehmen.

Neben den Standortbereich Luchs-Center werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes keine weiteren neuen zentralen Versorgungsbereiche empfohlen.

Im Zuge der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes wird gegenüber dem EHK Oberhausen 2007 weiterhin eine Änderung der Zentrenhierarchisierung empfohlen:

- Die Hierarchisierung im EHK Oberhausen 2007 wurde im Sinne des § 24 a LEPro NRW vorgenommen, wonach zentrale Versorgungsbereiche in Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional festgelegt werden sollten. Eine solche Benennungs- bzw. Festlegungspflicht besteht gemäß derzeit gültigen LEP NRW nicht mehr.

- Zudem stellen sich die im Rahmen des EHK Oberhausen 2007 ausgewiesenen Haupt- und Nebenzentren hinsichtlich ihrer Bestandsstrukturen und damit einhergehend in ihren Versorgungsfunktionen als sehr heterogen dar, so dass sich eine (damals landesplanerisch vorgegebene) Hierarchisierung auch aus städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Gründen aus heutiger Sicht nicht empfiehlt.
- Letztlich erscheint eine jeweils individuelle Entwicklungszielstellung in Anlehnung an die jeweilige Versorgungsfunktion und Zentrenqualität zielführender.

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung werden die gemäß EHK Oberhausen 2007 definierten Haupt- und Nebenzentren daher künftig als „übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche“ mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen. Anders als die Haupt- und Nebenzentren sind die Nahversorgungszentren in ihren Versorgungsfunktionen und Entwicklungszielstellungen vergleichbar, so dass diese wie bisher der Kategorie „Nahversorgungszentrum“ zugeordnet werden.

Zusammenfassend wurden in Oberhausen somit folgende zwölf zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen:

Tabelle 9: Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Oberhausen gemäß EHK Oberhausen 2022

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 Schmachtdorf	NVZ Luchs-Center

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

In der nachfolgenden Abbildung werden die Abgrenzung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt³⁸.

³⁸ Eine vergrößerte Darstellung des Zentren- und Standortmodells gemäß EHK Oberhausen 2022 (Ziel-Perspektive) ist dem Anhang zu entnehmen.

Administrative Grenzen
 □ Kommune

Zentrenabgrenzungen gemäß EHK 2022
 ■ Übergeordneter ZVB
 ■ Nahversorgungszentrum

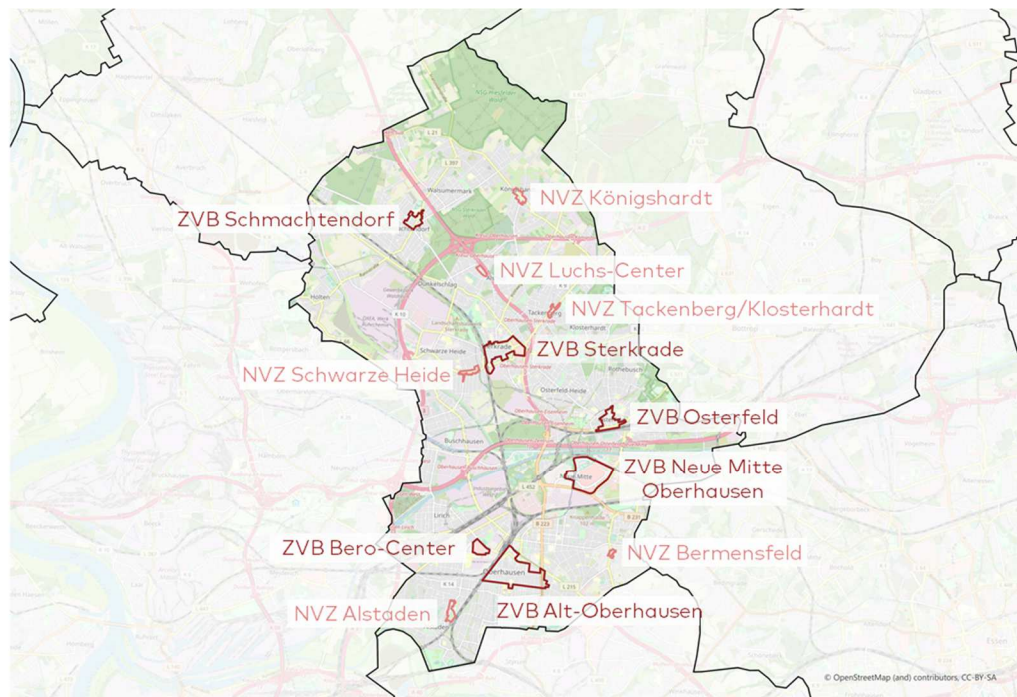


Abbildung 25: Zentrale Versorgungsbereiche gemäß EHK Oberhausen 2022 (Ziel-Perspektive)

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

Im folgenden Kapitel werden die im Rahmen des EHK Oberhausen 2022 empfohlenen zentralen Versorgungsbereiche in Form von Zentrensteckbriefen vorgestellt. Für jeden zentralen Versorgungsbereich werden dabei der Bestand an Einzelhandelsbetrieben, zentrenergänzenden Funktionen und Leerständen dargestellt. Zudem beinhalten die Zentrensteckbriefe textliche Erläuterungen zur Angebotsstruktur, zu strukturprägenden Veränderungen gegenüber EHK Oberhausen 2007, zur städtebaulichen und funktionalen Charakterisierung sowie zur Abgrenzungsempfehlung und Funktionszuweisung. Außerdem werden die jeweiligen Stärken und Schwächen sowie die Planungsziele bzw. Handlungsempfehlungen der zentralen Versorgungsbereiche aufgeführt.

Die Karten beinhalten darüber hinaus die im EHK Oberhausen 2007 festgelegte Abgrenzung (grau) sowie die neue, mit der Steuerungsrunde abgestimmte Abgrenzung (rot) der zentralen Versorgungsbereiche. Für die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche wird ergänzend die innere Organisation (differenziert nach Handelslage, Nebenlage und funktionalen Ergänzungsbereich) kartographisch abgebildet.

Darüber hinaus werden Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereichen – sofern vorhanden – dargestellt und hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten eingeordnet.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Merkmale und Zielperspektive sowie die in den kartografischen Darstellungen verwendete Farbcodierung dieser Lagebereiche **generalisierend** vor.

Handelslage

- wichtigste Lage des zentralen Versorgungsbereiches
- stark geprägt durch strukturprägende Einzelhandelsnutzungen (je nach Versorgungsfunktion des ZVB)
- hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang, hohes Niveau der Passantenfrequenzen
- **Zielperspektive:** primäre Lage zur Ansiedlung von frequenzerzeugenden sowie frequenzabhängigen Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen

Nebenlage

- Nebenlage des zentralen Versorgungsbereiches
- schwächere Prägung von Einzelhandelsnutzungen (je nach Versorgungsfunktion des ZVB)
- städtebaulich-funktionale Zusammenhänge zur Hauptlage und mittleres Niveau der Passantenfrequenzen
- **Zielperspektive:** sekundäre Lage zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen (schwerpunktspezifisch)

Ergänzungsbereich

- Lage mit deutlich untergeordneter Zentrenfunktion (funktionale Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich)
- i. d. R. geprägt durch zentrenergänzende Funktionen mit unterschiedlichem Schwerpunkt (je nach ZVB) oder Handel mit deutlich untergeordneter Bedeutung und klarem Fokus (z. B. Nahversorgung, bahnhofsaffine Nutzungen)
- i. d. R. geringerer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang und niedrigere Passantenfrequenzen
- **Zielperspektive:** Entwicklung mit klarem Fokus auf zentrenergänzende Funktionen und Bestandssicherung

Potenzialfläche

- konkrete Fläche mit Potenzial zur Ansiedlung von Einzelhandel oder zentrenergänzenden Funktionen als Entwicklungsbereich zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- zeitnah oder perspektivisch Positivstandort für Nutzungen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches
- **Zielperspektive:** Ansiedlung von Einzelhandel gemäß zugeordneter Lage und Versorgungsfunktion des ZVB

Abbildung 26: Lagedifferenzierung zentraler Versorgungsbereiche

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

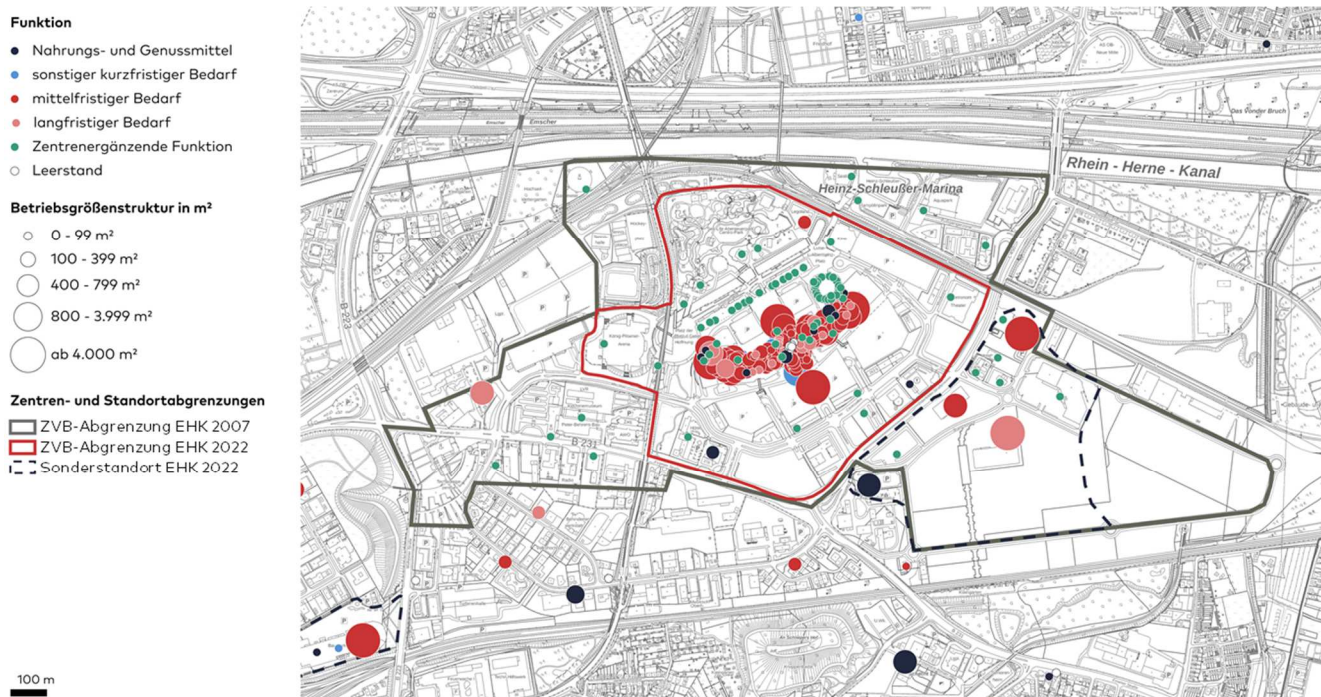
6.2.1 Übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche

ZVB NEUE MITTE OBERHAUSEN

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Gesamtstädtische und (faktisch)
überörtliche Versorgungsfunktion



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)

85.700

Anzahl EH-Betriebe

171

Anzahl Leerstände

6

Anzahl zentrenergänzender
Funktionen

69

- Deutlicher Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich (vornehmlich in den Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren)
- Ergänzend ist ein Angebot in den kurz- und langfristigen Bedarfsbereichen (insbesondere Drogerie/Parfümerie/Kosmetik und Neue Medien/Unterhaltungselektronik) vorhanden

Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022)

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf

rd. 5.600

rd. 7

überwiegend mittelfristiger Bedarf

rd. 72.700

rd. 85

überwiegend langfristiger Bedarf

rd. 7.400

rd. 9

Magnetbetriebe (Auswahl)

- Galeria Kaufhof, Sinn Leffers, P&C, C&A, H&M, Saturn, Zara, Wormland, TK Maxx, Mango, Thalia, dm

ZVB NEUE MITTE OBERHAUSEN

Funktionszuweisung

- Gesamtstädtische und (faktisch) überörtliche Versorgungsfunktion

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Funktional geprägtes Zentrum mit klassischem Besatz eines Einkaufszentrums
- Einzelhandelsangebot konzentriert sich nahezu ausschließlich auf das Einkaufszentrum CentrO
- Arrondierung des Einzelhandelsangebotes durch zentrenergänzende Funktionen (dabei insbesondere durch eine Vielzahl gastronomischer Betriebe und Freizeiteinrichtungen)

Abgrenzungsempfehlung

- Gegenüber der Abgrenzungsempfehlung gemäß EHK Oberhausen 2007 Ausgliederung der ehemaligen Stahlwerksfläche aus der räumlichen Fassung des ZVB (siehe dazu auch Kapitel 8); darüber hinaus im Norden und Westen Einkürzung des ZVB um Bereiche ohne funktionalen Zusammenhang sowie ohne bedeutende Handels- oder Dienstleistungsfunktion
- Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die angrenzende Bahntrasse begrenzt. In diesem Bereich sind u. a. mit dem LEGOLAND Discovery Centre, dem CineStar und dem CentrO-Park attraktive Angebotsarrondierungen in Form von Freizeitangeboten sowie zahlreiche gastronomische Betriebe mit städtebaulich-funktionalen Bezug zur Handelslage verortet.
- Im Westen orientiert sich die Abgrenzung im Wesentlichen am Verlauf der ÖPNV-Trasse. Darüber hinaus wird der Bereich der König-Pilsener-Arena mit in den ZVB aufgenommen, da über den Platz der guten Hoffnung eine gute städtebaulich-funktionale Anbindung an die Hauptlage des ZVB besteht.
- Südlich bzw. südöstlich angrenzend an das CentrO werden die bestehenden Nutzungen (u.a. zwei Tankstellen, Hotels, ärztliche Einrichtungen, Versicherung) bis zur Höhe der Osterfelder Straße in die räumliche Fassung des ZVB aufgenommen. Insbesondere über den südlichen Ausgang des CentrO ist ein funktionaler bzw. fußläufiger Austausch zwischen dem Einkaufszentrum CentrO und den vorgenannten Nutzungen gegeben. Die Fläche des ehemaligen Stahlwerks wird nicht mehr als zugehörig zum ZVB definiert.
- Im Osten verläuft die Abgrenzung des ZVB entlang der Osterfelder Straße und bezieht in diesem Bereich u. a. das ehemalige Stage Metronom Theater Oberhausen in die räumliche Fassung des ZVB ein.

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

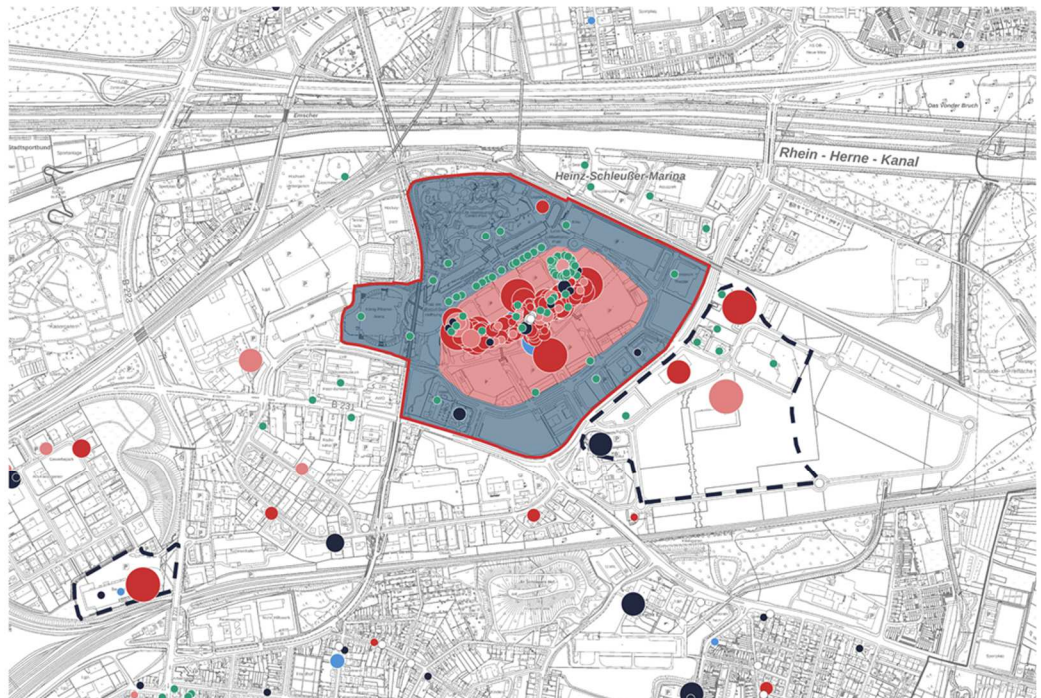
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2022
- ▭ Sonderstandort EHK 2022

Lagebereiche

- Handelslage
- Funktionaler Ergänzungsbereich (im Bestand)

100 m



Stärken

- Einkaufszentrum mit überregionaler Bedeutung
- Umfassender Branchenmix
- Einheitliche Öffnungszeiten
- Kaum Leerstände
- Vielzahl gastronomischer Einrichtungen
- Freizeitangebote
- Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV)
- Parkplatzangebot

Schwächen

- Fehlender lebensmittelbezogener Nachversorgungsbetrieb mit quantitativ umfassendem Angebot
- Aktuell eher geringe städtebauliche Einbindung in das städtische Gefüge der Stadt Oberhausen (allerdings besteht u. a. durch den Masterplan Neue Mitte sowie den B-Plan Nr. 750 das stadtentwicklungspolitische Ziel, den Standortbereich Neue Mitte Oberhausen künftig besser in das städtebauliche Gefüge zu integrieren)

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen als zentraler Versorgungsbereich mit gesamtstädtischer und (faktisch) regionaler Bedeutung
- Langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung derzeitiger Marktentwicklungen (Online-Handel, mehrere (geplante) FOC und DOC in NRW, Refurbishments und Eröffnung von Einkaufszentren in der Region)
 - Diesbezüglich besteht für einen weiteren Verkaufsflächenausbau angesichts der bestehenden heutigen Verkaufsfläche des CentrO nach fachlichem Dafürhalten aktuell kein Erfordernis. Vielmehr sollte die Gewährleistung einer angemessenen sortimentsbezogenen Nutzungsflexibilität angestrebt werden
- Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und der Funktionsvielfalt im Einkaufszentrum Centro
- Funktionale Ergänzungsbereiche jenseits der Haupteinkaufslage gezielt weiterentwickeln
 - Sicherung und Stärkung der Angebote mit deutlichem Fokus auf handelsferne Zentrennutzungen in den Bereichen Dienstleistung, Gastronomie, Freizeit, Kultur und Tourismus
 - Maßnahmen zur Fortentwicklung des Einzelhandels im funktionalen Ergänzungsbereich nur, sofern daraus eine strategische Weiterentwicklung des Standortes insgesamt resultiert (damit einhergehend soll kein konkurrierendes, sondern allenfalls 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. Darüber hinaus sind (bauliche) Ansiedlungsbestrebungen über den aktuell genehmigten Bestand hinaus unter Berücksichtigung der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen sowie der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit im konkreten Einzelfall dezidiert zu prüfen
- Weiterverfolgung des bestehenden stadtentwicklungspolitischen Ziels (u. a. Masterplan Neue Mitte, B-Plan Nr. 750), den Standortbereich Neue Mitte Oberhausen künftig optimaler in das städtebauliche Gefüge zu integrieren
- Prüfung der Möglichkeiten zur Durchführung verkaufsoffener Sonntage im Rahmen des Ladenöffnungszeitengesetzes zum Erhalt, zur Stärkung und Belebung des ZVB

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Primär Stadtbezirk, darüber hinaus
in Teilen gesamtstädtisch

Funktion

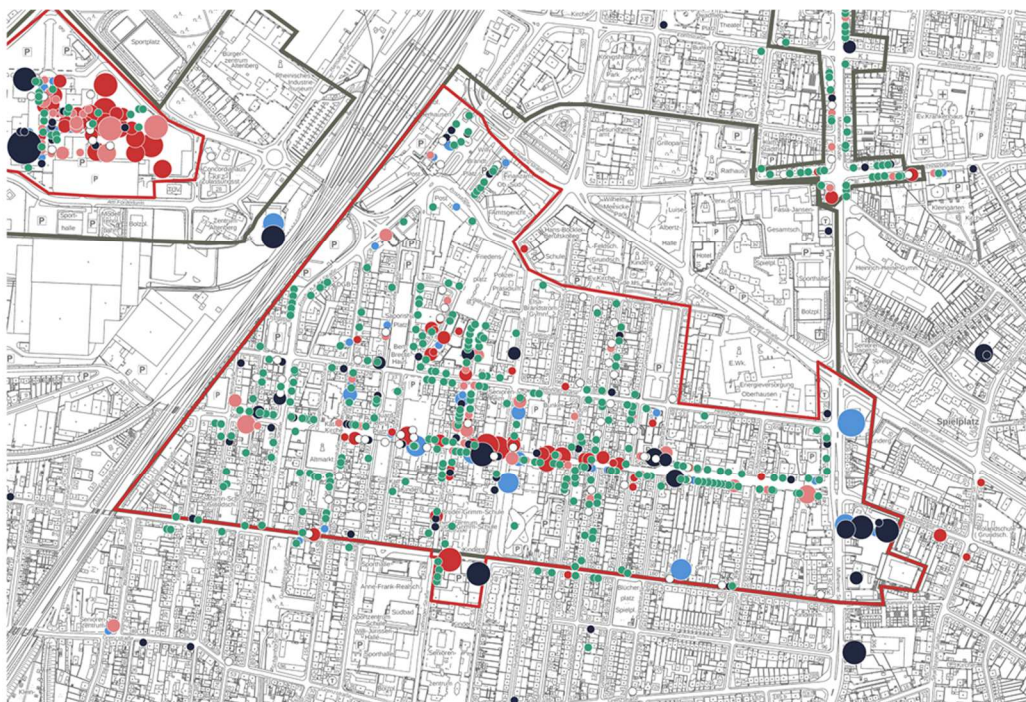
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2007
- ZVB-Abgrenzung EHK 2022



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)

28.000

Anzahl EH-Betriebe

181

Anzahl Leerstände

69

Anzahl zentrenergänzender
Funktionen

279

- Angebotsschwerpunkt in den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichen (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Bekleidung sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)
- Zusätzlich deutliches Angebot im langfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Möbel)

Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022)

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf

rd. 13.100

rd. 47

überwiegend mittelfristiger Bedarf

rd. 10.000

rd. 36

überwiegend langfristiger Bedarf

rd. 4.800

rd. 17

Magnetbetriebe (Auswahl)

- Woolworth, Edeka (2x), Netto, Aldi Süd, dm, Rossmann (2x), Staples, Kik

ZVB ALT-OBERHAUSEN

Funktionszuweisung

- Primär Stadtbezirk, darüber hinaus in Teilen gesamtstädtisch

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Historisch gewachsenes Zentrum mit hoher städtebaulicher Dichte
- Überwiegend kleinteiliger Besatz, ergänzt durch großflächige Angebotsformate
- Fußgängerzone im Bereich Marktstraße, Lothringer Straße sowie Elsässer Straße und Friedensplatz
- Marktstraße mit höchster Einzelhandelsdichte als zentrale Achse des Zentrums, in den Randbereichen abnehmende Nutzungsdichte

Abgrenzungsempfehlung

- Gegenüber der Abgrenzung gemäß EHK Oberhausen 2007 deutliche Einkürzung der weiträumigen Fassung des ZVB im nördlichen Bereich um die Bereiche ohne Handelsprägung und sehr eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zu den wesentlichen Handelslagen; darüber hinaus im Süden geringfügige Erweiterung des ZVB um die Fachmärkte Penny und Action im Bereich der Hermann-Albertz-Straße
- Im Norden verläuft die Abgrenzung entlang der Helmholtzstraße zwischen Mülheimer Straße und Düppelstraße, der Christian-Steger-Straße zwischen Düppelstraße und Gerichtsstraße, der Schwartzstraße sowie der nördlichen Grundstücksgrenzen des Hbf Oberhausen
- Im Westen wird der ZVB weiterhin durch den Verlauf der Bahntrasse begrenzt
- Die östliche Begrenzung orientiert sich nach wie vor am vorhandenen Bestand entlang der Mülheimer Straße zwischen Danziger Straße und Hermann-Albertz-Straße
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung am Verlauf der Hermann-Albertz-Straße

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

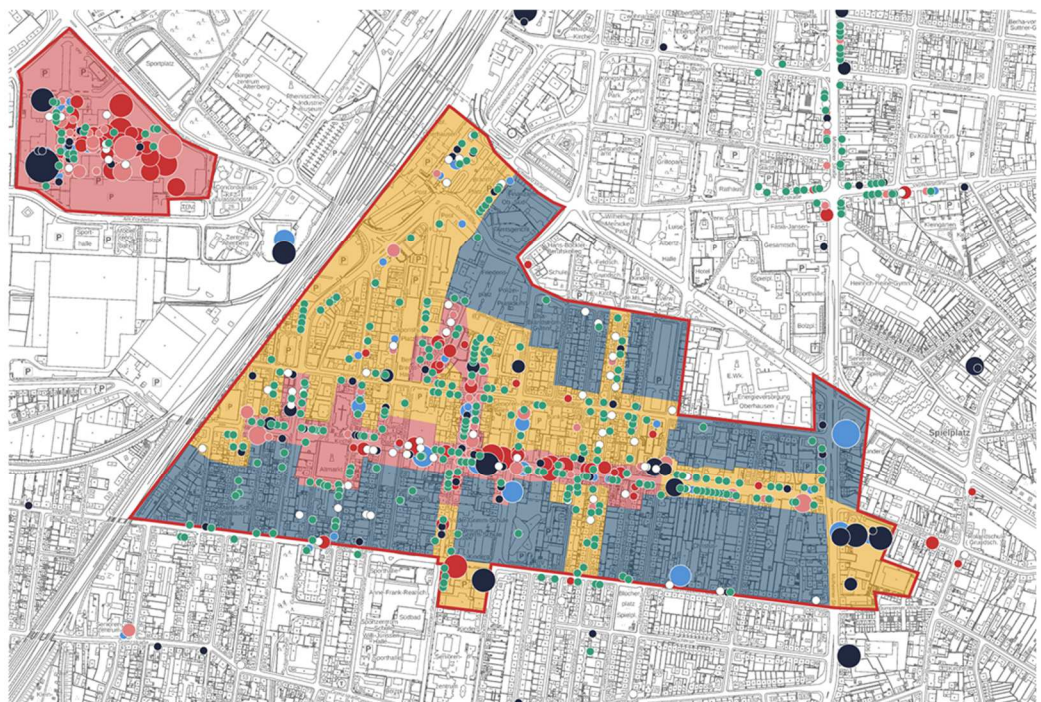
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2022

Lagebereiche

- Handelslage
- Nebenlage
- Funktionaler Ergänzungsbereich (im Bestand)

100 m



Stärken	Schwächen
▪ Hohe Nutzungsdichte entlang der Marktstraße (insb. in den Bereichen zwischen Düppelstraße im Osten und Altmarkt im Westen) ▪ Bereitstellung von Angeboten aus den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsstufen (bei jedoch deutlich sortimentsbezogenen Unterschieden) ▪ Nahversorgungsangebot ▪ Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV) ▪ Funktionale Ergänzung durch Vielzahl an Komplementärnutzungen	▪ Leerstandssituation (Trading-Down-Effekt) ▪ In bestimmten (Teil-)Sortimenten der Hauptwarengruppen (u. a. in den Bereichen Sportartikel/Fahrräder/Camping, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Neue Medien/Unterhaltungselektronik) quantitativ eingeschränktes Angebot ▪ Darüber hinaus in Teilen qualitatives Angebotsdefizit (insb. im Bereich der innerstädtischen Leitsortimente Überhang von niedrigpreisigen bzw. discountierten Anbietern) ▪ Ausgedünnter Geschäftsbesatz im nördlichen sowie südlichen Bereich ▪ Vielzahl von Mindernutzungen (Vergnügungsstätten) ▪ Mangelnde Aufenthaltsqualität und Attraktivität in Teilen des öffentlichen Raumes

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- 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
- Stärkung der zentralen Lagen → Konzentration der Weiterentwicklung des Einzelhandels auf die Handelslage
 - Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes mit Schwerpunkt im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
 - Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften und Spezialangeboten, gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Frequenzbringer
 - Keine weitere Ausdehnung der Handelslage zu empfehlen
- In den Nebenlagen Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsmischung sowie Ergänzung durch frequenzunabhängige Einzelhandelsangebote
- Entgegenwirken der z. T. erkennbaren eintretenden Trading-Down-Prozesse in den Nebenlagen
- Zu Gunsten der Weiterentwicklung zentrenergänzender Funktionen und im Sinne der Fokussierung des Einzelhandels auf die zentralen Handelslagen nur abgestimmte Fortentwicklung des Einzelhandels in den funktionalen Ergänzungsbereichen: Maßnahmen zur Stabilisierung und Fortentwicklung des Einzelhandels im funktionalen Ergänzungsbereich nur, sofern daraus eine strategische Weiterentwicklung der zentralen Lagen resultiert, das Vorhaben der Erweiterung des Betriebstypenmixes dient und das Flächenangebot im Hauptgeschäftsbereich nicht ausreichend Potenzial bietet
- Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes Brückenschlag Alt-Oberhausen
- Prüfung der Möglichkeiten zur Durchführung verkaufsoffener Sonntage im Rahmen des Ladenöffnungszeitengesetzes zum Erhalt, zur Stärkung und Belebung des ZVB

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Primär Stadtbezirk, darüber hinaus
in Teilen gesamtstädtisch

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

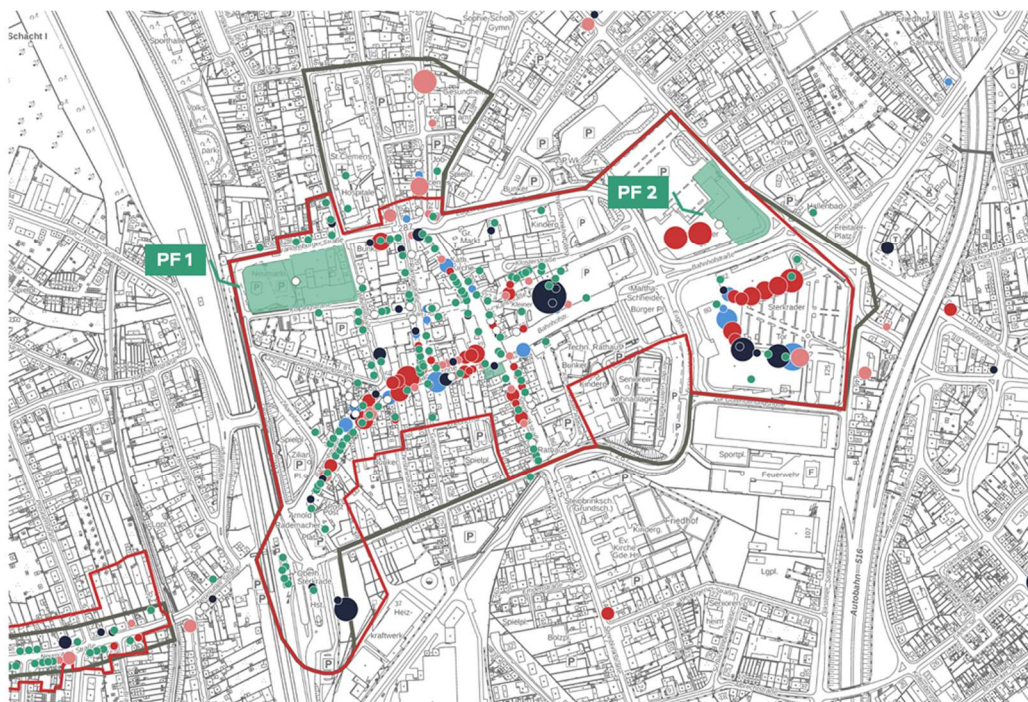
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2007
- ZVB-Abgrenzung EHK 2022

Potenzialfläche

-

100 m



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)

36.600

Anzahl EH-Betriebe

129

Anzahl Leerstände

32

Anzahl zentrenergänzender
Funktionen

126

- Angebotsschwerpunkt in den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichen (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken Bekleidung Schuhe/ Lederwaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)
- Zusätzlich geringfügiges Angebot im langfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche) vorhanden

Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022)

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf

rd. 16.100

rd. 44

überwiegend mittelfristiger Bedarf

rd. 17.100

rd. 47

überwiegend langfristiger Bedarf

rd. 3.300

rd. 9

Magnetbetriebe (Auswahl)

- Kaufland, Edeka, Aldi Süd, Netto, Rossmann, dm, Adler Modemarkt, C&A, Siemens Schuh Center

ZVB STERKRADE

Funktionszuweisung

- Primär Stadtbezirk, darüber hinaus in Teilen gesamtstädtisch

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

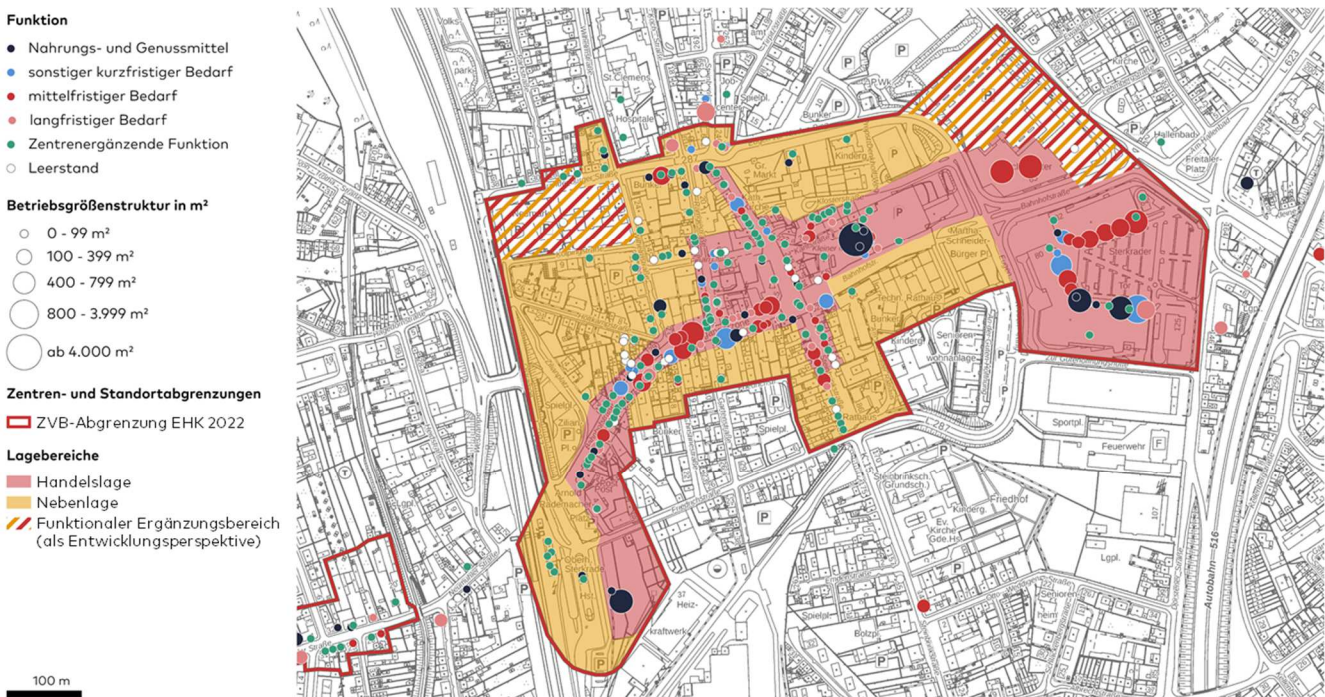
- Historisch gewachsenes Zentrum mit hoher städtebaulicher Dichte, im Osten funktional geprägter Bereich (Sterkrader Tor, Hirsch-Center)
- Fußgängerzone im Bereich Bahnhofstraße, Steinbrinkstraße und Ramgestraße; dabei Bahnhofstraße als zentrale Achse des Zentrums
- Überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz, ergänzt um großflächige Anbieter
- Hohe Nutzungsdichte insbesondere im Bereich der Bahnhof- und Steinbrinkstraße sowie am Sterkrader Tor

Kurzbewertung der Potenzialflächen

- Potenzialfläche 1: ehemaliges Möbelhaus Finke; Entwicklungsfläche für großflächigen Einzelhandel
- Potenzialfläche 2: ehemaliger Baumarkt im Hirsch-Center; Erweiterungsfläche für großflächigen Einzelhandel; ggf. Segmentierung in mehrere Ladeneinheiten; Potenzialstandort zur Abrundung des Angebotsmix im ZVB

Abgrenzungsempfehlung

- Gegenüber der Abgrenzung gemäß EHK Oberhausen 2007 Einkürzung der räumlichen Fassung des ZVB in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen
- Im Osten bilden die Grundstücksflächen des Sterkrader Tors und des Hirsch-Centers die Grenze des Zentrums
- Im Norden verläuft die Grenze entlang der Brandenburger Straße bzw. de Eugen-Zur-Nieden-Ringes
- Im Westen kann die parallel zur Bahntrasse verlaufende Ostrampe als Grenze herangezogen werden
- Im Süd-Westen wird der Bahnhof OB-Sterkrade sowie der östlich daran angrenzende Lebensmitteldiscounter als Bestandteil des Zentrums definiert
- Im Süden ist die Begrenzung durch den bestehenden Einzelhandelsbesatz sowie durch den Besatz an ergänzenden Nutzungen im Bereich Steinbrinkstraße, Gartenstraße und Christinestraße begründet



Stärken	Schwächen
▪ Nebeneinander von kleinteiligem und großflächigem Einzelhandel ▪ Branchenmix sowie mehrere Magnetbetriebe ▪ Gutes Nahversorgungsangebot ▪ Sterkrader Tor mit positivem Einfluss auf das historisch gewachsene Zentrum ▪ Funktionale Ergänzung durch Vielzahl an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wochenmarkt ▪ ÖPNV-Anbindung, PKW-Erreichbarkeit, Parkplätze	▪ Leerstandsquote ▪ Trading-Down-Prozesse z. T. erkennbar ▪ Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb des ZVB verschiebt sich zum östlichen Rand (Sterkrader Tor, Hirsch-Center) ▪ Vielzahl von Niedrigpreis-Angeboten/niedriges Angebotsniveau ▪ Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen für den Stadtbezirk bzw. in Teilen für die Gesamtstadt in allen Bedarfsbereichen
- Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Bereich des Zentrums (insb. Fußgängerzone)
- Konzentration von großflächigen Neuansiedlungen (insbesondere zentrenrelevante Sortimente) auf den zentralen Bereich des Zentrums (Fußgängerzone)
- Ausbau von Kopplungseffekten zwischen Fußgängerzone sowie Fachmarktzentrum Sterkrader Tor und Hirsch Center; hierzu auch Schaffung eines Gegenpols zum östlichen Zentrumsbereich zu empfehlen
- Sicherung und qualitative Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Kultur, Verwaltung, Wohnen, Bildung etc. insbesondere in den Nebenlagen
- Funktionale Ergänzungsbereiche (als Entwicklungsperspektive):
 - Bereich Hirsch-Center: eine auf die gewachsenen Lagen und das Fachmarktzentrum Sterkrader Tor sortimentspezifisch abgestimmte fachmarktorientierte Entwicklung (substituierendes bzw. ergänzendes Einzelhandelsangebot); vorhabenbezogene Überprüfung der Kongruenz zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes
 - Bereich ehemaliges Möbelhaus Finke: Potenzialfläche für großflächigen (insb. zentrenrelevanten) Einzelhandel
- Umsetzung der Empfehlungen aus dem integrierten Handlungskonzept für Sterkrade
- Prüfung der Möglichkeiten zur Durchführung verkaufsoffener Sonntage im Rahmen des Ladenöffnungszeitengesetzes zum Erhalt, zur Stärkung und Belebung des ZVB

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet

ZVB BERO-CENTER

Funktionszuweisung

- Primär stadtbezirksweite Versorgungsfunktion

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Funktional geprägtes Zentrum
- Überwiegend kleinteiliger Besatz, ergänzt durch großflächige Angebotsformate

Abgrenzungsempfehlung

- Gegenüber der Abgrenzung gemäß EHK Oberhausen 2007 wird die räumliche Fassung des ZVB auf die Gebäude- und Grundstücksflächen des Bero-Centers beschränkt



Stärken/Schwächen

Stärken

- Branchenmix
- Nahversorgungsangebot
- Funktionale Ergänzung durch Vielzahl an Komplementärnutzungen
- Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV)
- Parkplatzangebot (eigener Parkplatz)

Schwächen

- Städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit dem Umfeld

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

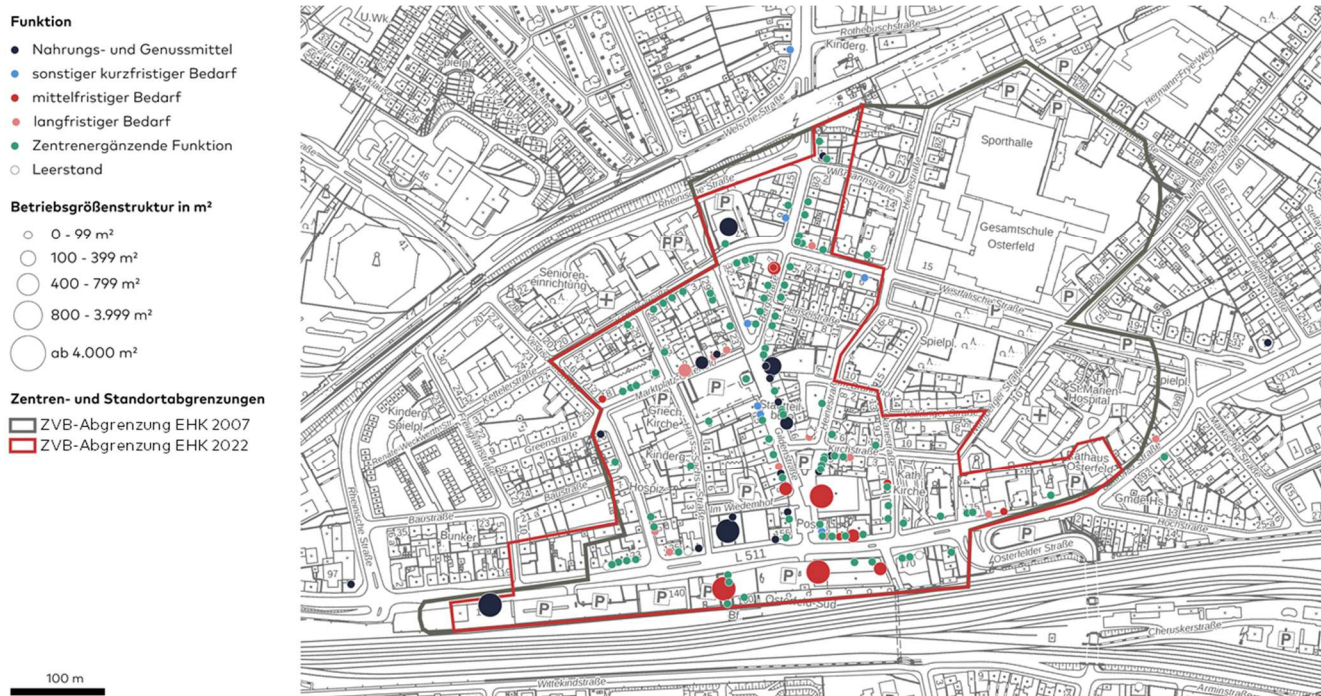
- Sicherung der primär stadtbezirksweiten Versorgungsfunktion des ZVB
- Nach den Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklungsperspektive des nahegelegenen ZVB Alt-Oberhausen künftig keine weitere einzelhandelsrelevante Stärkung des ZVB zu empfehlen
- Optimierung der städtebaulich-funktionalen Verknüpfung mit dem Umfeld
- Sicherung und qualitative Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen
- Prüfung der Möglichkeiten zur Durchführung verkaufsoffener Sonntage im Rahmen des Ladenöffnungszeitengesetzes zum Erhalt, zur Stärkung und Belebung des ZVB

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadtbezirksweite Versorgungsfunktion



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)

11.000

Anzahl EH-Betriebe

51

Anzahl Leerstände

13

Anzahl zentrenergänzender Funktionen

92

- Angebotsschwerpunkt in den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichen (dabei insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung)
- Ergänzend geringfügiges Angebot im langfristigen Bedarfsbereich vorhanden

Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022)

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf

rd. 5.700

rd. 51

überwiegend mittelfristiger Bedarf

rd. 4.300

rd. 39

überwiegend langfristiger Bedarf

rd. 1.100

rd. 10

Magnetbetriebe

- Rewe, Aldi Süd, Netto-City, Rossmann*, Trink & Spare, Woolworth, Ulla Popken Outlet, Siemens, Schuh-Center

ZVB OSTERFELD

Funktionszuweisung

- Stadtbezirksweite Versorgungsfunktion

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Historisch gewachsenes Zentrum, im südlichen Bereich zudem Fachmarktlage entlang der Bottroper Straße
- Überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz, ergänzt um großflächige Anbieter
- Teilbereich der Gildenstraße (zwischen Osterfelder Marktplatz und Heinestraße) als Fußgängerzone gestaltet
- Handelslage in den Bereichen Gildenstraße, Osterfelder Marktplatz (bis zur Einmündung Hans-Sachs-Straße), Heinestraße/Kirchstraße (bis Ecke Vikariestraße) und Bottroper Straße (zwischen Vikariestraße und Gildenstraße)
- In den Nebenlagen überwiegend sehr geringe Einzelhandelsdichte bei gleichzeitig hohem Anteil von Wohnnutzungen und zentrenergänzenden Funktionen

Abgrenzungsempfehlung

- Gegenüber der Abgrenzung gemäß EHK Oberhausen 2007 Einkürzung des ZVB um die nordöstlichen (Schule) und südöstlichen (Krankenhaus) Bereiche
- Im Süden bilden die rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Bottroper Straße zwischen Rheinische Straße und Osterfelder Straße die Grenze des Zentrums; zwischen Osterfelder Straße und Hochstraße werden nur die nördlich an die Bottroper Straße angrenzenden Grundstücke in die räumliche Fassung des ZVB aufgenommen
- Im Westen orientiert sich die räumliche Fassung des ZVB am Verlauf der Vestischen Straße
- Im Norden verläuft die Abgrenzung des ZVB entlang der Kettelerstraße zwischen Vestische Straße und Gildenstraße. Zudem orientiert sich die nördliche Begrenzung am vorhandenen Bestand entlang der Bergstraße und an der Grundstücksfläche des Getränkemarktes zwischen Kettelerstraße und Rheinische Straße
- Im Osten wird der ZVB durch den Verlauf der Heinestraße, der Straße im Brahmhof sowie der Völklinger Straße begrenzt

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

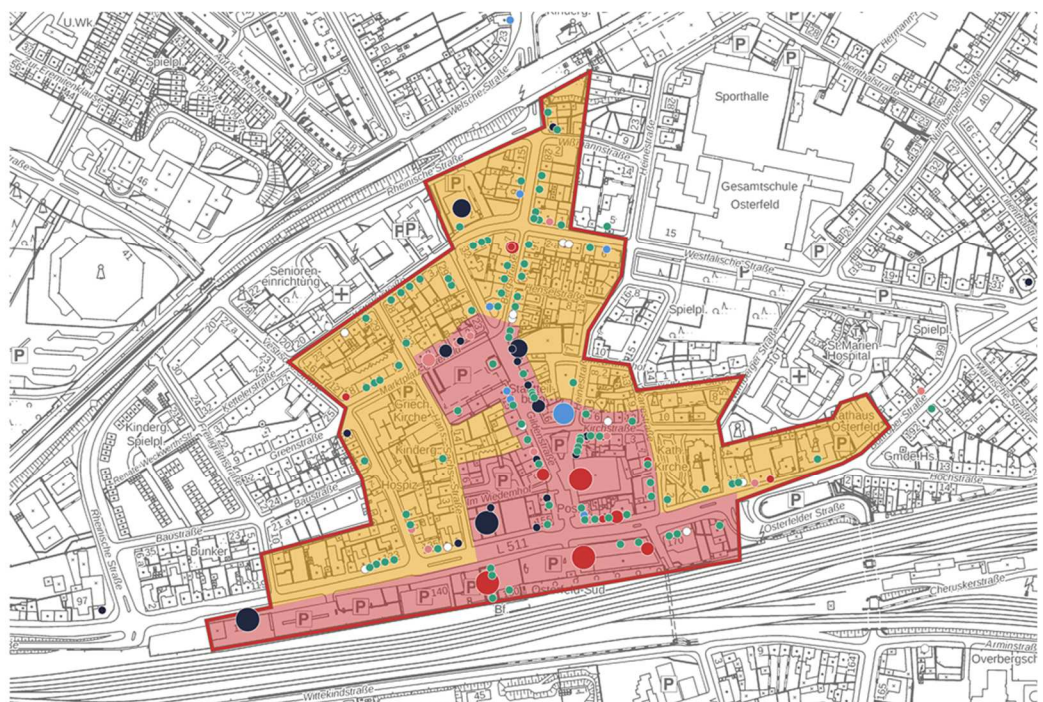
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2022

Lagebereiche

- Handelslage
- Nebenlage



Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
▪ Angebotsmix aus Filialisten und inhabergeführten Geschäften ▪ Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung ▪ Vielzahl an zentrenergänzender Funktionen ▪ Kaum Leerstände ▪ Verkehrliche Erschließung, Parkplatzangebot ▪ Wochenmarkt	▪ In den Nebenlagen z. T. sehr geringe Einzelhandels-dichte ▪ Bottroper Straße in Teilbereichen mit Barrierewir-kung

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Angebotsstruktur in allen Bedarfsbereichen im Rahmen der Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Osterfeld
- Konzentration der Weiterentwicklung auf die zentralen Bereiche (Gildenstraße, Osterfelder Marktplatz, Bergstraße)
- Optimierung der städtebaulich-funktionalen Anbindung zwischen den Handelslagen entlang der Bottroper Straße und den gewachsenen Strukturen des Zentrums
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Kultur, Verwaltung, Wohnen, Bildung, Verkehr etc. insbesondere in den Nebenlagen
- Umsetzung der Empfehlungen aus dem integrierten Handlungskonzept für Osterfeld
- Prüfung der Möglichkeiten zur Durchführung verkaufsoffener Sonntage im Rahmen des Ladenöffnungszeiten-gesetzes zum Erhalt, zur Stärkung und Belebung des ZVB

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * im Nachgang der Bestandserhebung eröffnet.

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Versorgungsfunktion für die umliegenden
Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

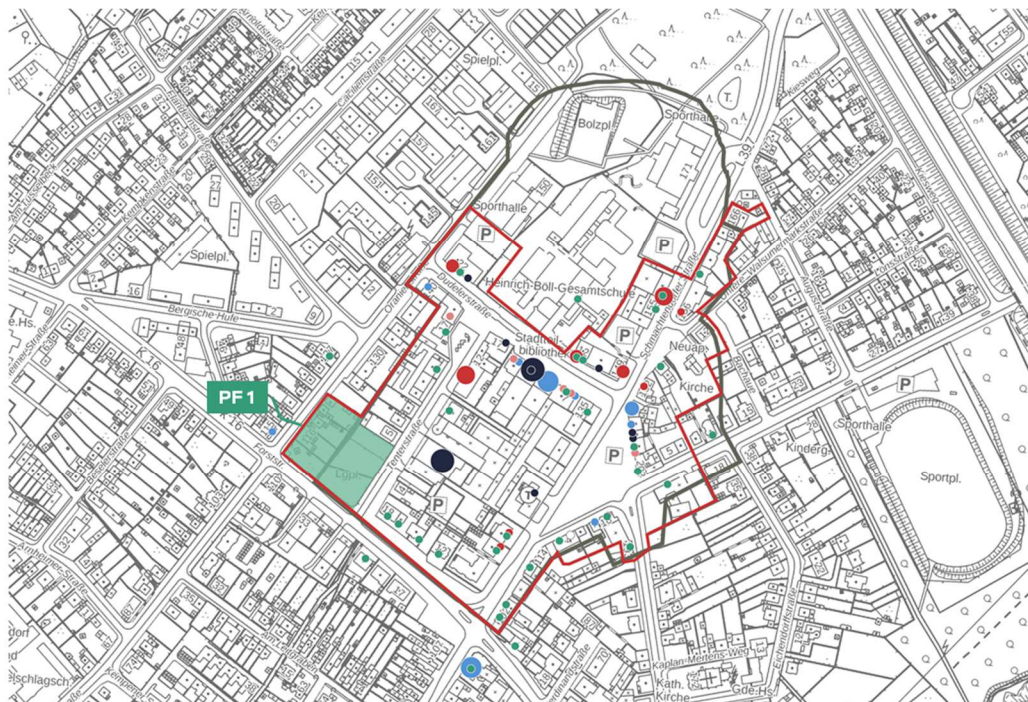
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2007
- ZVB-Abgrenzung EHK 2022

Potenzialfläche

-



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)	5.500
Anzahl EH-Betriebe	34
Anzahl Leerstände	1
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	46

- Angebotsschwerpunkte im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sowie Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)
- Darüber hinaus geringfügiges Angebot im langfristigen Bedarfsbereich vorhanden

Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022)

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf	rd. 2.800	rd. 51
überwiegend mittelfristiger Bedarf	rd. 2.300	rd. 42
überwiegend langfristiger Bedarf	rd. 400	rd. 7

Magnetbetriebe

- Rewe, Aldi Süd, dm, Cruse Fashion, Kodi, Tedi

ZVB SCHMACHTENDORF

Funktionszuweisung

- Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

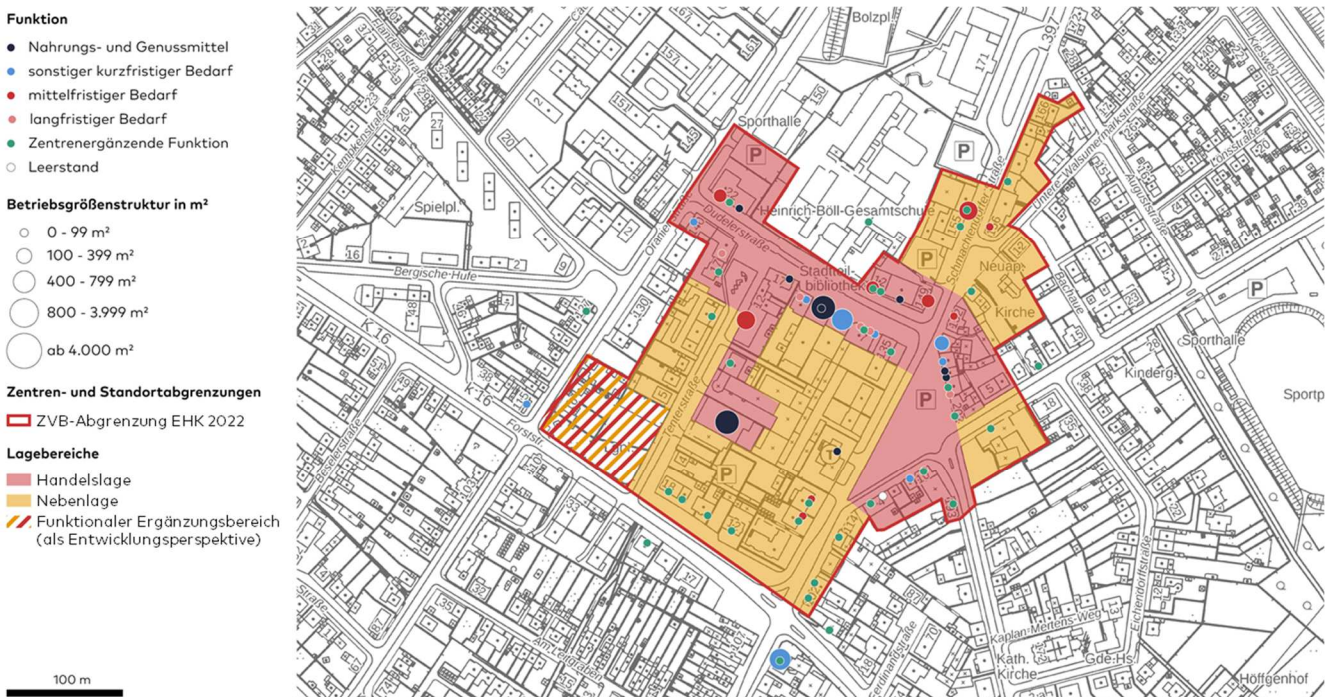
- Gewachsene Strukturen entlang der Dudeler Straße und der Schmachtendorfer Straße
- Keine Fußgängerzone vorhanden
- Angebotskonzentration im Bereich Dudeler Straße und des Schmachtendorfer Marktplatzes
- Mehrheitlich kleinteiliger Einzelhandelsbestand, zudem zwei großflächige Lebensmittelanbieter

Kurzbewertung der Potenzialflächen

- Potenzialfläche 1: mögliche Entwicklungsfläche für großflächige Neuansiedlung (u. a. Lebensmittelmarkt); aktuell durch Parkplatz des bestehenden Autohauses genutzt (die Flächenverfügbarkeit wird angesichts der Eigentumsverhältnisse aktuell durch die Stadt Oberhausen geprüft)

Abgrenzungsempfehlung

- Gegenüber der Abgrenzung gemäß EHK Oberhausen 2007 wird das im Norden gelegene Schulgelände nicht mehr dem ZVB zugeordnet; darüber hinaus wird die räumliche Fassung des ZVB im Wesentlichen fortgeschrieben
- Im Süden bildet die Forststraße die Grenze des ZVB
- Im Osten und Nord-Osten orientiert sich die räumliche Fassung des ZVB im Wesentlichen am vorhandenen Bestand entlang der Schmachtendorfer Straße sowie im Bereich des Schmachtendorfer Marktplatzes
- Entlang der Dudeler Straße bilden die nördlich angrenzenden Grundstücksbereiche die Grenze des ZVB
- Im Westen umfasst die Abgrenzung des ZVB die Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzenden Funktion entlang der Tenterstraße; zudem wird die Grundstücksfläche im Kreuzungsbereich Tenterstraße/Forststraße als funktionaler Entwicklungsbereich in den ZVB integriert



Stärken/Schwächen

Stärken

- Gutes Nahversorgungsangebot bestehend aus Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittel-discounter und Drogeriemarkt
- Kaum Leerstände
- Verkehrliche Erschließung

Schwächen

- Strukturprägender Lebensmittelsupermarkt sowie Drogeriemarkt im Kontext der aktuellen Betreiberanforderungen nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellt
- Geringe Einzelhandelsdichte in den Randlagen des Zentrums
- Schmachtendorfer Straße in Teilbereichen mit Barrierewirkung

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere
- Erhaltung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriemarktes
- Ergänzung um die Versorgung der zugeordneten Sozialquartiere dienenden Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Stärkung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Lagebereichen des Zentrums
- Prüfung der optimierten Einbindung der Potenzialfläche
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen
- Prüfung der Möglichkeiten zur Durchführung verkaufsoffener Sonntage im Rahmen des Ladenöffnungszeitengesetzes zum Erhalt, zur Stärkung und Belebung des ZVB

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * im Nachgang der Bestandserfassung eröffnet.

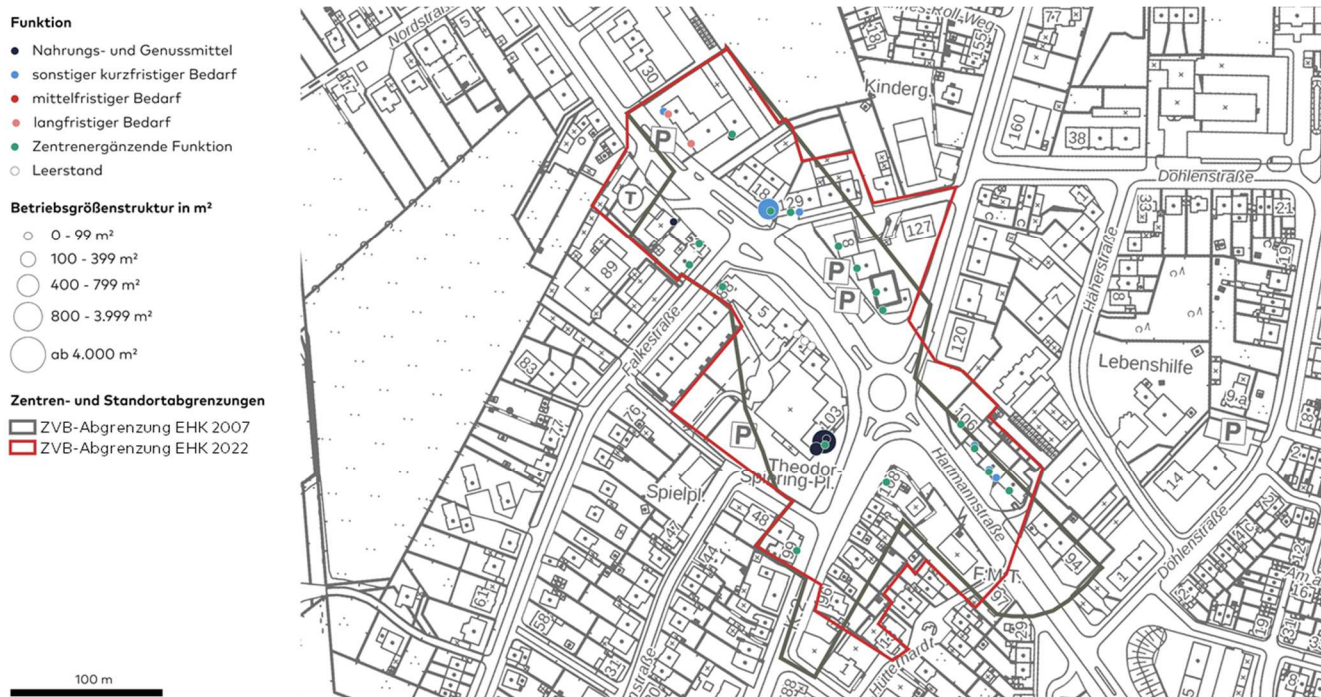
6.2.2 Nahversorgungszentren

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM KÖNIGSHARDT

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Nahversorgungsfunktion für die umliegenden
Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)

2.000

Anzahl EH-Betriebe

15

Anzahl Leerstände

3

Anzahl zentrenergänzender
Funktionen

20

- Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Geringfügiges Angebot durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs gegeben

Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022)

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf

rd. 1.800

rd. 90

überwiegend mittelfristiger Bedarf

rd. 100

rd. 5

überwiegend langfristiger Bedarf

rd. 100

rd. 5

Magnetbetriebe

- Rewe, Fressnapf

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM KÖNIGSHARDT

Funktionszuweisung

- Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Gewachsenes Zentrum mit bandartiger Struktur entlang der Hartmannstraße und des Höhenweges sowie mit Ausläufer in die Königshardter Straße
- Überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz, strukturprägender Lebensmittelanbieter als wesentlicher Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums
- Insgesamt geringe Einzelhandelsdichte

Abgrenzungsempfehlung

- Die räumliche Fassung des ZVB wird im Wesentlichen fortgeschrieben
- Orientierung am beidseitig vorhandenen Besatz von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen entlang der Hartmannstraße und des Höhenweges; ergänzt um die beidseitige Bebauung entlang der Königshardter Straße zwischen dem Kreisverkehr im Norden und dem Abschluss des Einzelhandelsbesatzes nördlich der Einmündung zur Krähenstraße

Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
▪ Durchmischte Nutzungsstruktur: Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen ▪ Verkehrliche Erschließung (MIV und ÖPNV) ▪ Parkplatzangebot	▪ Nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter ▪ Zum Teil geringe Einzelhandelsdichte ▪ Barrierewirkung durch Höhenweg ▪ Eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch hohes Verkehrsaufkommen in Spitzenzeiten

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsfunktion des ZVB für die zu versorgenden Gebiete
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Modernisierung des aktuell nicht mehr vollumfänglich marktgerecht aufgestellten Lebensmittelvollsortimenters (Erweiterung aktuell in Planung)
- Prüfung der Möglichkeit zur Angebotsergänzung durch einen bedarfsgerechten Drogeriemarkt
- Angebotsarrondierung im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen

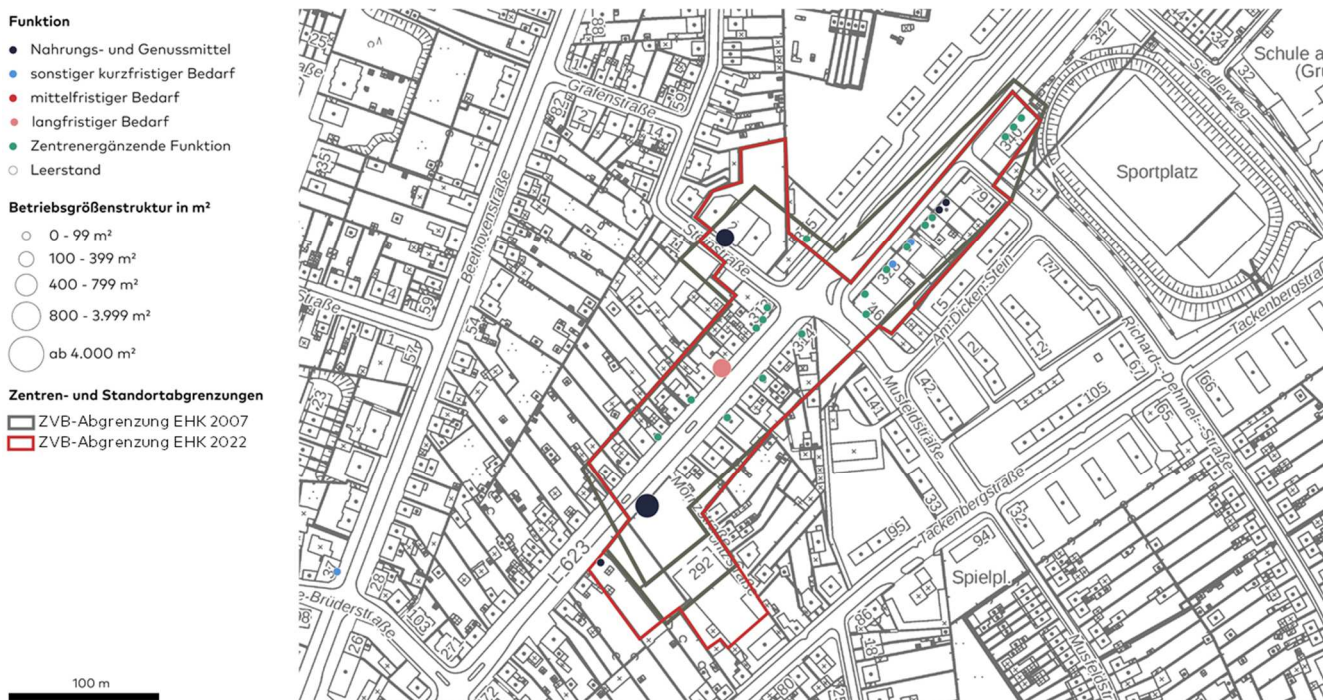
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM TACKENBERG/KLOSTERHARDT

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Nahversorgungsfunktion für die umliegenden
Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere



Verkaufsfläche	EHK 2022	Angebotsstruktur
Gesamtverkaufsfläche (m²)	2.800	▪ Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich durch Güter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ▪ Ergänzend deutliches Angebot im langfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte) vorhanden
Anzahl EH-Betriebe	8	
Anzahl Leerstände	-	
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	17	
Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022)		
	in m²	in %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	rd. 1.900	rd. 68
überwiegend mittelfristiger Bedarf	< 100	rd. 3
überwiegend langfristiger Bedarf	rd. 800	rd. 29

Magnetbetriebe

- Lidl, Netto, Grobe (Elektronikhandel)

Funktionszuweisung

- Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Gewachsenes Zentrum mit bandartiger Struktur entlang der Dorstener Straße
- Überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz, ergänzt durch drei großflächige Anbieter
- Insgesamt geringe Einzelhandelsdichte (insbesondere im südlichen Bereich des Nahversorgungszentrums)

Abgrenzungsempfehlung

- Die räumliche Fassung des ZVB wird im Wesentlichen fortgeschrieben
- Beidseitig entlang der Dorstener Straße zwischen der Grundstücksfläche des Lidl-Marktes im Süden und der Einmündung zur Steinstraße bzw. Musfeldstraße
- Ab der Musfeldstraße einseitig entlang der Dorstener Straße bis zum Kreuzungsbereich Richard-Dehmel-Straße
- Im Kreuzungsbereich Dorstener Straße/Steinstraße umfasst die räumliche Fassung des ZVB zudem die Grundstücksfläche des Lebensmitteldiscounters Netto

Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
▪ Lebensmitteldiscounter gewährleisten die fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ▪ Angebotsergänzung im langfristigen Bedarfsbereich (spezialisierte Angebote)	▪ Eingeschränkter Betriebstypenmix, fehlendes Angebot im vollsortimentierten Lebensmittelsegment ▪ Geringe Einzelhandelsdichte entlang der Dorstener Straße zwischen Steibstraße und Moritzstraße ▪ Barrierewirkung durch Dorstener Straße ▪ Eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch hohes Verkehrsaufkommen in Spitzenzeiten

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Bestehende Lebensmitteldiscounter als wesentliche Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung (Betriebstypenmix)
- Prüfung der Möglichkeit zur Angebotsergänzung durch einen bedarfsgerechten Lebensmittelvollsortimenter sowie einen Drogeriemarkt
- Attraktivierung des Angebots im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Stärkung der Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BERMENSFELD

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Nahversorgungsfunktion für die umliegenden
Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere

Funktion

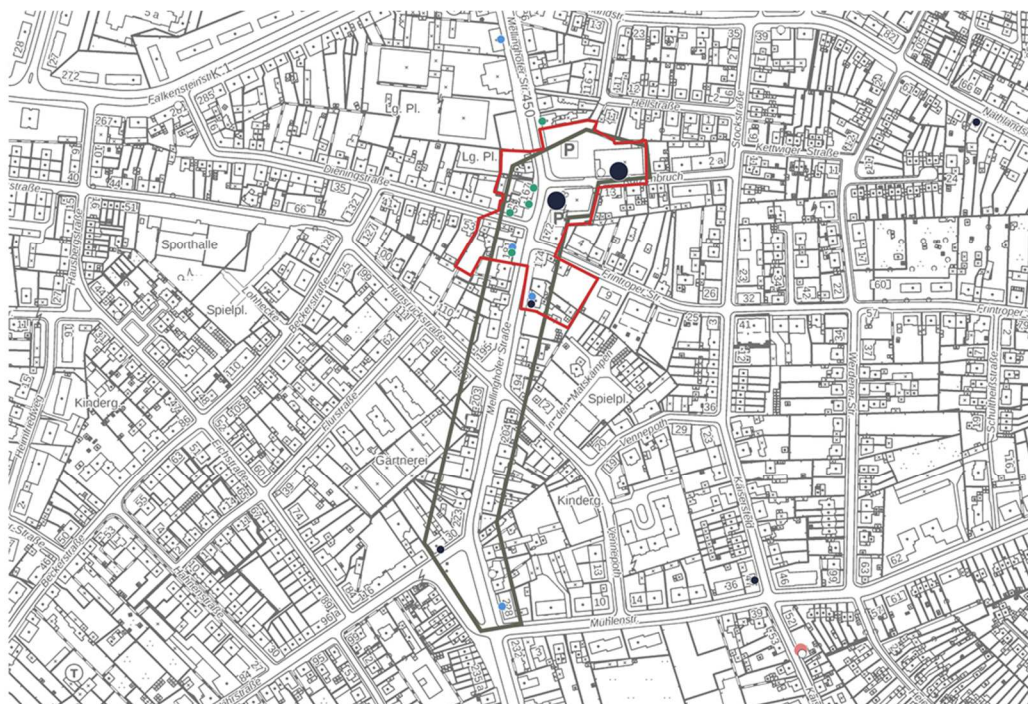
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2007
- ZVB-Abgrenzung EHK 2022



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)	1.500
Anzahl EH-Betriebe	5
Anzahl Leerstände	1
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	5

- Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel)

Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022)

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf	rd. 1.400	rd. 95
überwiegend mittelfristiger Bedarf	< 100	rd. 3
überwiegend langfristiger Bedarf	< 100	rd. 2

Magnetbetriebe

- Netto, Penny

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BERMENSFELD

Funktionszuweisung

- Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Gewachsenes Zentrum mit bandartiger Struktur entlang der Mellinghofer Straße
- Überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz, strukturprägende Lebensmittelanbieter im Norden des Nahversorgungszentrums als wesentliche Magnetbetriebe des Zentrums
- Insgesamt geringe Einzelhandelsdichte

Abgrenzungsempfehlung

- Gegenüber der Abgrenzungsempfehlung gemäß EHK Oberhausen 2007 wird der mittlere und südliche Bereich angesichts des deutlich eingeschränkten fußläufigen Zusammenhangs und der geringen Funktionsdichte künftig nicht mehr der räumlichen Fassung des ZVB zugeordnet
- Beidseitige Orientierung an der rückwärtigen Bebauung entlang der Mellinghofer Straße im Bereich zwischen der Einmündung Katzenbruch im Norden und der Mühlenstraße im Süden

Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
▪ Lebensmitteldiscounter gewährleisten die fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ▪ Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV) ▪ Parkplatzangebot	▪ Geringe Angebotsergänzung der ansässigen Lebensmitteldiscounter durch weiteren Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen ▪ Lebensmitteldiscounter Penny nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellt ▪ Discounterorientierte Nahversorgung, fehlendes Angebot im vollsortimentierten Lebensmittelsegment ▪ Eingeschränkter fußläufiger Zusammenhang im mittleren Bereich des Nahversorgungszentrums

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion für die zu versorgenden Gebiete des ZVB; Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Erweiterung des nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmitteldiscounters Penny
- Verbesserung des Betriebstypenmixes im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels
- Bedarfsgerechte Arrondierung des Angebotes im Bereich Drogeriewaren durch einen strukturprägenden Anbieter (Drogeriemarkt)
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Stärkung der Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ALSTADEN

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Nahversorgungsfunktion für die umliegenden
Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)	1.700	▪ Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) ▪ Darüber hinaus nennenswertes Angebot im langfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Möbel) gegeben
Anzahl EH-Betriebe	10	
Anzahl Leerstände	2	
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	29	

Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022)

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf	rd. 1.100	rd. 65
überwiegend mittelfristiger Bedarf	rd. 100	rd. 6
überwiegend langfristiger Bedarf	rd. 500	rd. 29

Magnetbetriebe

- Netto (ehemals Kaisers), Küchenstudio

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ALSTADEN

Funktionszuweisung

- Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Gewachsenes Zentrum mit bandartiger Struktur entlang der Bebelstraße
- Strukturprägender Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb des Zentrums, ergänzt um kleinteiligen Einzelhandelsbesatz
- Geringe Einzelhandelsdichte zwischen der nördlichen und südlichen Einkaufslage

Kurzbewertung der Potenzialflächen

- Potenzialfläche 1: mögliche Entwicklungsfläche für großflächige Neuansiedlungen (u. a. Lebensmittelmarkt); aktuell vorwiegend durch bestehenden Lebensmittelmarkt sowie angrenzende Grün- bzw. Brachflächen geprägt (aktuell laufendes B-Plan-Verfahren Nr. 674 zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs)

Abgrenzungsempfehlung

- Orientierung an der beidseitigen Bebauung entlang der Bebelstraße im Bereich zwischen der Straßen Rehmer im Süden und Flockenfeld im Norden
- Im Vergleich zur Abgrenzung gemäß EHK Oberhausen 2007 wird die räumliche Fassung des ZVB um die Potenzialfläche im Kreuzungsbereich Bebelstraße/Rehmer ergänzt

Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
▪ Lebensmitteldiscounter als wichtiger Frequenzbringer des Nahversorgungszentrums ▪ Vielzahl von Komplementärnutzungen ▪ Spezialisierte Angebote (u. a. Küchenstudio)	▪ Eingeschränkter Betriebstypenmix, fehlendes Angebot im vollsortimentierten Lebensmittelsegment ▪ Räumliche Distanz zwischen Lebensmitteldiscounter im Süden zur sonstigen Einkaufslage im Norden des Nahversorgungszentrums ▪ Zum Teil geringe Einzelhandelsdichte

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere; Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Bereitstellung eines ausgewogenen Betriebstypenmixes im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels
- Ergänzung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebots durch einen bedarfsgerechten Drogeriemarkt sowie weiterer spezialisierter Fachgeschäfte der Grundversorgung
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Erhöhung der Bestandsdichte (Einzelhandel, zentrenergänzenden Funktionen) zur Verbesserung des fußläufigen Zusammenhanges zwischen der nördlichen und südlichen Einkaufslage

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHWARZE HEIDE

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Nahversorgungsfunktion für die umliegenden
Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2007
- ZVB-Abgrenzung EHK 2022



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)	2.000	■ Schwerpunkt des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel)
Anzahl EH-Betriebe	14	■ Ergänzung durch Güter der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche (v. a. Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel)
Anzahl Leerstände	4	
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	23	

Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022)

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf	rd. 1.200	rd. 62
überwiegend mittelfristiger Bedarf	rd. 400	rd. 23
überwiegend langfristiger Bedarf	rd. 300	rd. 15

Magnetbetriebe

- Penny

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHWARZE HEIDE

Funktionszuweisung

- Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Gewachsenes Zentrum mit bandartiger Struktur entlang der Neumühler Straße sowie mit Ausläufer in die Mecklenburger Straße
- Strukturprägender Lebensmitteldiscounter Penny als wichtigster Magnetbetrieb des Zentrums, ergänzt um vorwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbesatz

Abgrenzungsempfehlung

- Die räumliche Fassung des ZVB wird im Wesentlichen fortgeschrieben
- Orientierung am beidseitig vorhandenen Besatz von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen entlang der Neumühler Straße zwischen Westrampe und Biefangstraße
- Zudem umfasst die räumliche Abgrenzung des ZVB die östlich angrenzende Bebauung entlang der Mecklenburger Straße bis zum Ende der Grundstücksfläche des Lebensmitteldiscounters Penny

Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
▪ Marktgängiger Lebensmitteldiscounter gewährleistet die fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete ▪ Potenzialfläche zur weiteren Entwicklung des Nahversorgungszentrums vorhanden ▪ Durchmischte Nutzungsstruktur: Handel und zentrenergänzende Funktionen ▪ Kaum Leerstände ▪ Gute Verkehrsanbindung (MIV, ÖPNV)	▪ Discountorientierte Nahversorgung, fehlendes Angebot im vollsortimentierten Lebensmittelsegment ▪ Zum Teil niedrige Einzelhandelsdichte ▪ Barrierewirkung und hohe Verkehrsbelastung durch Neumühler Straße

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere; Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Sicherung und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmitteldiscounters
- Ansiedlung zusätzlicher kleinteiliger, spezialisierter nahversorgungsrelevanter Anbieter (u. a. durch Belegung der vorhandenen Leerstände)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM LUCHS-CENTER

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Nahversorgungsfunktion für die umliegenden
Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere

Funktion

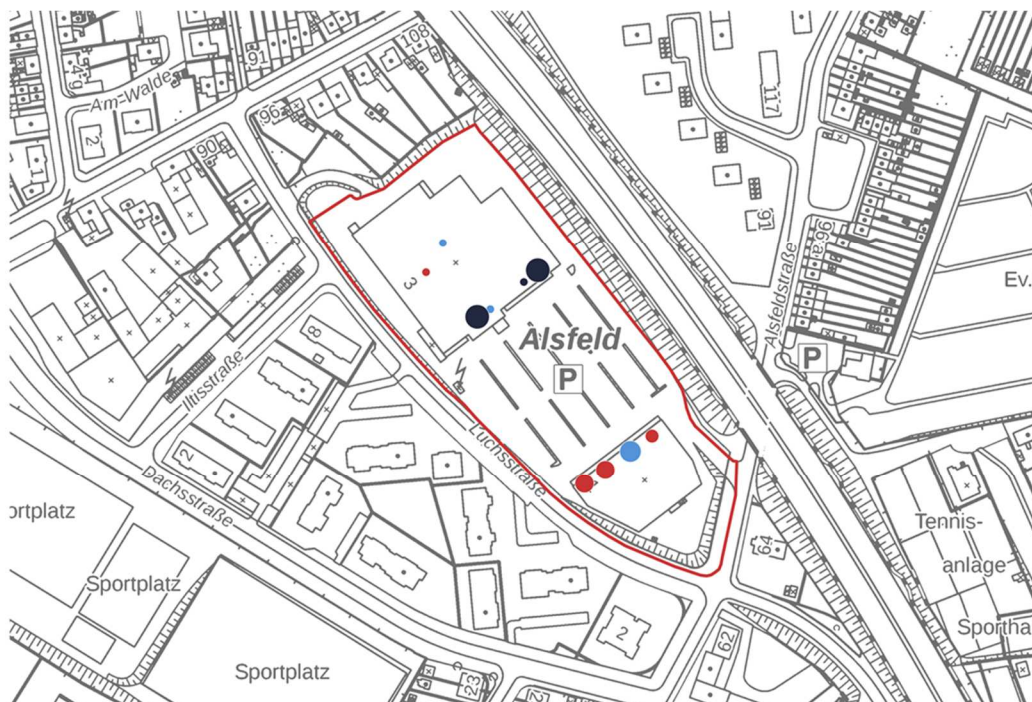
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2022



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)

6.800

Anzahl EH-Betriebe

10

Anzahl Leerstände

-

Anzahl zentrenergänzender
Funktionen

3

- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken)
- Deutliche Angebotsarrondierung durch Güter des mittelfristigen Bedarfs (v. a. Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)

Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022)

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf

rd. 5.000

rd. 73

überwiegend mittelfristiger Bedarf

rd. 1.700

rd. 25

überwiegend langfristiger Bedarf

rd. 100

rd. 2

Magnetbetriebe

- E-Center, Aldi Süd, dm, Takko, Kik, Kodi

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM LUCHS-CENTER

Funktionszuweisung

- Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Funktional geprägtes Zentrum im Bereich der Luchsstraße
- Vorprägung durch Fachmarktstrukturen, ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz (als Konzessionäre im E-Center)
- Unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen am Standort (u. a. E-Center, dm) und der Wettbewerbssituation im Umfeld Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus

Abgrenzungsempfehlung

- Die räumliche Fassung des Zentrums wird durch die Gebäude- und Grundstücksfläche des Luchs-Centers im Norden der Luchsstraße definiert

Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
▪ Breit aufgestelltes Nahversorgungsangebot bestehend aus Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittel-discounter und Drogeriemarkt ▪ Angebotsergänzung durch mittelfristige Bedarfsgüter ▪ Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV) ▪ Parkplatzangebot (eigener Parkplatz)	▪ Geringe funktionale Ergänzung des Einzelhandels durch zentrenergänzende Funktionen (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) ▪ Gestaltung des öffentlichen Raumes/Aufenthaltsqualität

Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Sicherung und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden und als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriemarktes
- Weitere Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote über den aktuellen Bestand hinaus nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Quantitative und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Städtebauliche Attraktivierung des funktional geprägten Zentrums

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet

6.3 ZENTRENMODELL (ZIEL-PERSPEKTIVE)

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für die Stadt Oberhausen wie zuvor beschrieben mit sechs übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen und sechs Nahversorgungszentren künftig somit insgesamt zwölf zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Abweichend vom EHK Oberhausen 2007 wird mit dem Standortbereich Luchs-Center ein neues Nahversorgungszentren empfohlen, während die Nahversorgungszentren Marienkirche, Klosterhardt-Süd, Heide, Holten, Styrum, Lirich-Nord und Buschhausen (perspektivisch) nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche fortgeschrieben werden. Darüber hinaus wird der Bereich des ehemaligen Stahlwerkgeländes, das gemäß EHK Oberhausen 2007 als „ZVB Teilbereich Ergänzungsbereich Neue Mitte Oberhausen“ definiert wurde, zukünftig als Sonderstandort ausgewiesen (vgl. Kapitel 8). In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass dieser Standortbereich bereits im EHK Oberhausen 2007 als Positivstandort für kleinflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bei gleichzeitigem Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sonder- oder kerngebietspflichtigen zentrenrelevantem und/oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment empfohlen wurde.

Übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche

Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche übernehmen aufgrund ihrer heterogenen Bestands- bzw. Ausstattungsstrukturen jeweils spezifische Versorgungsaufgaben. So übernimmt der ZVB Neue Mitte Oberhausen neben seiner gesamtstädtischen darüber hinaus faktisch auch eine regionale Versorgungsfunktion. Im Vergleich zum ZVB Neue Mitte Oberhausen verfügen die zentralen Versorgungsbereiche Alt-Oberhausen und Sterkrade über eine weit geringere Ausstrahlung. Sie übernehmen eine Versorgungsfunktionen primär für die jeweiligen Stadtbezirke, darüber hinaus in Teilen auch für die Gesamtstadt. Die zentralen Versorgungsbereiche Bero-Center, Osterfeld und Schmachtdorf übernehmen im Wesentlichen die Versorgung des zugeordneten Stadtbezirks bzw. der umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere.

Nahversorgungszentren

Auf Ebene der Nahversorgung nehmen die Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche und Sozialquartiere wahr, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Das Angebot bezieht sich vornehmlich auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und wird durch kleinteilige Angebote im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt.

Somit ergibt sich ein für die Stadt Oberhausen wie folgt hierarchisiertes Zentrenmodell in der zu entwickelnden Zielstellung mit den übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen sowie den Nahversorgungszentren zur Sicherung der Nahversorgung auf Quartiersebene.

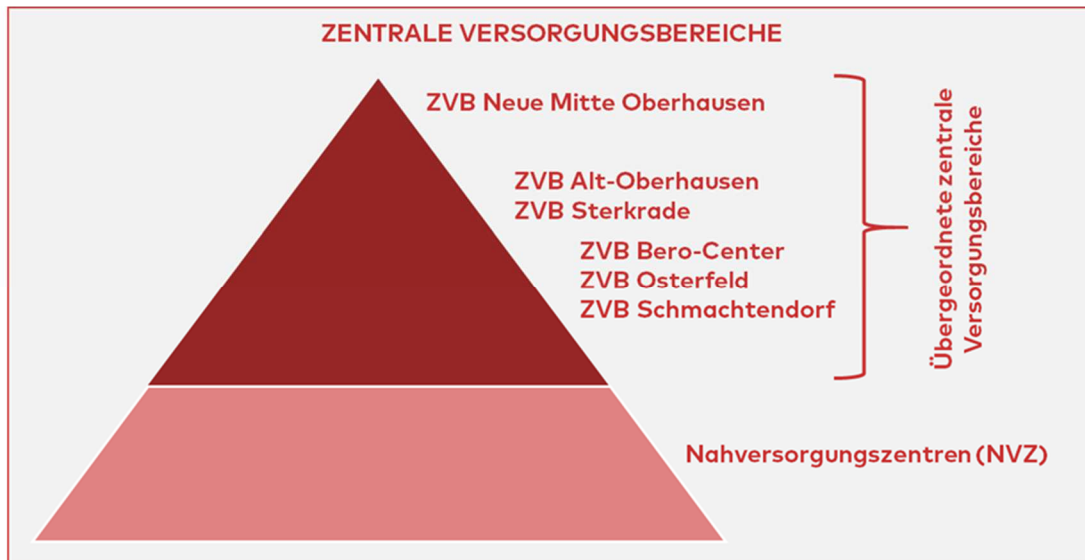


Abbildung 27: Schematische Darstellung der Zentrenstruktur in Oberhausen (Ziel-Perspektive gemäß EHK Oberhausen 2022)
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

7 Nahversorgungskonzept

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

Die Analyse und Bewertung sowie die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative, qualitative und absatzwirtschaftliche Aspekte. Eine Differenzierung erfolgt nach den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes eine Überprüfung und Modifizierung des bisherigen Prüfschemas der Konzeptkongruenz für Vorhaben (Ansiedlung und Erweiterung) mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (insb. Lebensmittelmarkte) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

7.1 GESAMTSTÄDTISCHE NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR

Oberhausen weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 86.600 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 17.100 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken³⁹ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,41 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,41 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel)⁴⁰ bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner (Drogeriewaren)⁴¹.

Während die Zentralität in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 1,04) auf leichte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hindeutet, bestehen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Zentralität von rd. 0,96 geringfügige Kaufkraftabflüsse. Bezüglich der räumlichen Verortung der Verkaufsflächen ist festzustellen, dass ein Großteil in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt ist. Allerdings sind insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutliche Verkaufsflächenanteile auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet.

Tabelle 10 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zur gesamtstädtischen Nahversorgungssituation in Oberhausen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

³⁹ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

⁴⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

⁴¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 10: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Oberhausen

Ausstattungsmerkmal		Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl (inkl. Entwicklung bis 2025)		212.335 („minus“ 1,2 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²		86.600			17.600		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner		0,41			0,08		
Sortimentsspezifische Zentralität		0,96			1,05		
Verkaufsfläche nach Lagebereich (gemäß Abgrenzung EHK 2022)		48 % ZVB	42 % siL	10 % niL	75 % ZVB	20 % siL	5 % niL
Betriebstypenmix		20x Lebensmittelvollsortimenter			11x Drogeriefachmarkt		
		42x Lebensmitteldiscounter			72x sonstige Drogeriewarenbetriebe**		
		19x Getränkemarkt (über 100 m² VKF)					
		306x sonstige Lebensmittelbetriebe*					
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***		51 % Lebensmittelvollsortimenter			56 % Drogeriefachmärkte		
		49 % Lebensmitteldiscounter			44 % sonstige Drogeriewarenbetriebe**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner nach Betriebstyp***		0,17 m² Lebensmittelvollsortimenter			0,02 m² Drogeriefachmärkte		
		0,17 m² Lebensmitteldiscounter			0,02 m² sonstige Drogeriewarenbetriebe**		
Quantitative Nahversorgungssituation							
Qualitative Nahversorgungssituation							

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Einwohner: Stadt Oberhausen (Stand: 30.11.2019); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Lebensmittel-Handwerk, Tankstellen und Kioske; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Oberhausen 62 strukturprägende (über 400 m² VKF) Lebensmittelmärkte angesiedelt. Davon sind 42 Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei 20 Betrieben handelt es sich um Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser). Das Angebot der strukturprägenden Lebensmittelmärkte wird durch 19 Getränkemarkte (über 100 m² VKF) sowie 306 sonstige Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (z. B. Biosupermärkte, ethnische Supermärkte, Lebensmittel-Handwerk) arrondiert.

Bezogen auf die Gesamtzahl an Betrieben erreichen die Lebensmitteldiscounter (42x) ein höheres Marktgewicht gegenüber den qualitativ besser ausgestatteten Lebensmittelvollsortimentern (20x), wodurch der Betriebstypenmix in Oberhausen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell als eher discountorientiert zu bewerten ist. Mit rd. 0,17 m² je Einwohner ist die vollsortimentierte Verkaufsflächenausstattung in Oberhausen aktuell als unterdurchschnittlich einzuordnen. Die discountorientierte Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,17 m² je Einwohner dagegen leicht über dem Niveau des Bundesdurchschnitts (siehe nachfolgende Abbildung).

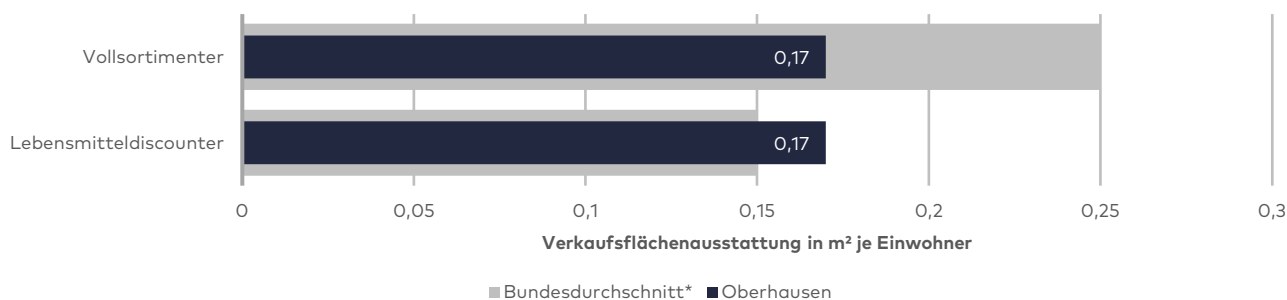


Abbildung 28: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inklusive Non-Food-Flächen.

Der Einzelhandelsbestand in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist zu großen Teilen in zentralen Versorgungsbereichen sowie in integrierten Lagen verortet und leistet dort einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Oberhausener Bevölkerung. Allerdings ist ein nicht unerheblicher Anteil (rd. 11 %) der Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auch an nicht integrierten Standorten im Oberhausener Stadtgebiet verortet, was im Hinblick auf die fußläufige Nahversorgung eher kritisch zu bewerten ist.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) sowie Parfümerien und Apotheken hauptsächlich durch elf filialisierte Drogeriefachmärkte sichergestellt. Dabei ist festzuhalten, dass zehn Drogeriefachmärkte in zentralen Versorgungsbereichen verortet sind und dort als wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe wirken. Die Drogeriefachmärkte bilden rd. 56 % der Verkaufsfläche der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken. Insgesamt ist das Angebot in dieser Warengruppe zu einem großen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden.

Zusammenfassend lässt sich zunächst festhalten, dass die quantitative Nahversorgungssituation gesamtstädtisch betrachtet als **durchschnittlich** zu bezeichnen ist. Bezogen auf die qualitative Nahversorgungssituation ist ein Überhang zu einer discountorientierten **Angebotsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel** festzustellen. Darüber hinaus bestehen z. T. Lebensmittelmärkte **an nicht integrierten Standorten**. Die auf die Gesamtstadt bezogenen Aussagen zur Nahversorgungssituation in Oberhausen werden im Nahversorgungskonzept auf Ebene der drei Stadtbezirke vertiefend analysiert und konkretisiert (siehe Kapitel 7.3).

7.2 METHODIK DES NAHVERSORGUNGSKONZEPTS

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgung für die Oberhausener Bevölkerung (insbesondere im Zuge des demografischen Wandels und der zu beobachtenden Reurbanisierungstendenzen) ist die Steuerung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen ein wichtiger Teilaspekt des Nahversorgungskonzeptes. Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist allerdings auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

7.2.1 Versorgungskriterien der Nahversorgung

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnortnahen Versorgung angenommen. In der nachfolgenden Analyse der Nahversorgungsstruktur sind die Nahbereiche der filialisierten Lebensmittelmärkte durch Gehzeitisochronen um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb der abgebildeten Isochronen liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 sowie rd. 12 Gehminuten dargestellt. Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt.

Diese Gehzeit-Isochronen entsprechen einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren und dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert. Für Oberhausen ist die Darstellung der Nahversorgungsisochronen als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnortnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **erweiterten wohnortnahen Bereiche** umfassen in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW 2021 i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 bis 2,5 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle filialisierten Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mehr als 400 m² Verkaufsfläche eingestellt. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter unterschieden. Weiterhin werden sonstige Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen zwischen 200 und 400 m² auf den Karten als solche gekennzeichnet. Aufgrund ihrer eingeschränkten Versorgungsfunktion bzw. z. T. spezialisierten Sortiments wird allerdings auf die Darstellung einer Gehzeitisochrone verzichtet.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)

- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner) nach Betriebstyp
- Zielorientierung der Kunden auf bestimmte Anbieter

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Siedlungsbereich verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtraum einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.⁴²

7.2.2 Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Oberhausen Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Oberhausen dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Oberhausen. Dabei ist grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (d. h. Nahversorgungsstandorte mit besonderer bzw. herausgehobener Nahversorgungsfunktion) zu unterscheiden. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für (besondere) Nahversorgungsstandorte aufgeführt. Gemäß den aufgeführten Kriterien können zukünftig demnach weitere (in der aktuellen Bestandssituation noch nicht betrachtete) Nahversorgungsstandorte definiert werden.

⁴² Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. ist idealerweise von dieser umgeben. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des ZVB daher nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich des (Vorhaben-)Standortes überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden ZVB entspricht. Im Einzelfall gilt es jeweils die wettbewerblichen, siedlungs- und naturräumlichen sowie topographischen Gegebenheiten zu beachten. Darüber hinaus dürfen **ausnahmsweise** (Vorhaben-)Betriebe als Nahversorgungsstandorte auch bei einer Nahbereichsüberschneidung von mehr als 10 % zum betrachteten zentralen Versorgungsbereich festgesetzt werden, sofern innerhalb des betriebs- bzw. vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen **nachweislich keine Fortentwicklung der Nahversorgung** möglich ist. Darüber hinaus sei auf die Ausführungen zum „Anschmiegen“ an einen zentralen Versorgungsbereich gemäß Steuerungsleitsatz IV verwiesen (siehe Kapitel 11.2).
- **Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei soll ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb soll eine Versorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche im Nahbereich aufweisen.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb soll einen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Stadtteil leisten (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität).
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb soll einen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes (z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter) bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil leisten.

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien** mindestens ein weiteres Merkmal auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist.

ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Standorte mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten:** Nahversorgungsstandorte können im begründeten Einzelfall **ergänzend** zu ihrer **wohnortnahen** Versorgungsfunktion (rd. 10 min Gehzeit) eine darüber hinausgehende

(Teil-)Versorgungsfunktion (größerer Nahbereich) zugesprochen werden, um perspektivisch dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen. Solche **erweiterten wohnortnahen Bereiche** umfassen in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW 2021 i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 bis 2,5 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Dabei sollte die Sicherung bzw. Entwicklung von wohnortnahen Versorgungsstrukturen (rd. 10 min Gehzeit) grundsätzlich **oberste Priorität** genießen. Daher ist die Ausweisung eines besonderen Nahversorgungsstandortes im Einzelfall zu begründen und an enge Kriterien geknüpft. Dieses Kriterienset ergibt sich im Wesentlichen aus der **Einwohnerdichte** und **Siedlungsstruktur**, der **Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen bzw. städtebaulich integrierten Wettbewerbsstandorten** sowie der **landesplanerischen Zielvorgaben (insb. Ziel 6.5-2 LEP NRW)**. So kann in versorgungsstrukturell unterversorgten Gebieten den nächstgelegenen Nahversorgungsstandorten eine Versorgungsfunktion für einen erweiterten wohnortnahen Bereich zugemessen werden, wenn eine Fortentwicklung/Verbesserung der Nahversorgung u. a. aufgrund zu geringer Einwohnerdichte (= zu geringer Mantelbevölkerung) sowie städtebaulicher/siedlungsräumlicher Strukturen, die eine Flächenverfügbarkeit langfristig verhindern, perspektivisch als nicht realistisch erscheint.

- **Standorte mit besonderer Bedeutung für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen und verfügt als einziger Standort mit einem strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb im abgesetzten Ortsteil über eine herausgehobene Versorgungsfunktion für den **wohnortnahen Bereich („höhere Abschöpfungsquote“)**. Zukünftige besondere Nahversorgungsstandorte sind in Siedlungsbereichen zu verorten, die siedlungsräumlich deutlich abgesetzt sind (z. B. von Freiflächen umgeben, unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche) und deren situativen Nahbereiche sich eindeutig nicht mit den situativen Nahbereichen anderer strukturprägender, nahversorgungsrelevanter Betriebe überschneiden.

Eine Ausweisung der oben beschriebenen Standorttypen erfolgt in den in Kapitel 7.3 dargestellten Karten und Entwicklungsempfehlungen. Standorte, die keinem der oben beschriebenen Kriterien entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit eingeschränkt bzw. relativ gering ist) werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

7.2.3 Siedlungsbereiche ohne wohnortnahe Versorgungsstrukturen

Siedlungsbereiche ohne wohnortnahe Versorgungsstrukturen (d. h. außerhalb der Nahversorgungsisochronen der Lebensmittelmärkte (s. o.) werden im nachfolgenden Nahversorgungskonzept qualifiziert dargestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen

- fußläufig unterversorgten Siedlungsbereichen mit mikroräumlich genügend Nachfragepotenzial für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes⁴³,

⁴³ Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m² bzw. 1.200 m² GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.000 bis 5.000 Einwohnern benötigt.

- fußläufig unterversorgten Siedlungsbereichen, die aufgrund des mikro-räumlich nicht ausreichenden Nachfragepotenzials sowie fehlender geeigneter Versorgungsstrukturen im wohnortnahen Bereich u. a. durch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche versorgt werden.

7.3 STADTBEZIRKSSPEZIFISCHES NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Das stadtbezirksspezifische Nahversorgungskonzept stellt vertiefend zur gesamtstädtischen Nahversorgungsanalyse (siehe Kapitel 7.1) die Nahversorgungssituation in den drei Oberhausener Stadtbezirken Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht dar und leitet daraus sowohl die Standorttypen der Nahversorgung als auch die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung ab. Eine Beschreibung der Standorttypen und eine Erläuterung der tabellarischen und kartografischen Darstellung ist Kapitel 7.2 zu entnehmen.

7.3.1 Übergeordnete Beurteilung der Nahversorgungssituation in den Stadtbezirken von Oberhausen

Die Umsatzentwicklung, die derzeitige Zentralität, die Einwohnerentwicklung sowie konkret in Planung bzw. in der Realisierung befindliche Einzelhandelsentwicklungen bedingen die Angebots- und Nachfragesituation und somit auch mögliche Entwicklungsperspektiven in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Anhand dieser Daten, welche die Bestandssituation und zukünftige Entwicklungen miteinbeziehen, lässt sich näherungsweise ein überschlägiger Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Stadtbezirken darstellen.

Insgesamt wird für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis 2025 aufgrund der in den Kapiteln 4.1 dargestellten Rahmenbedingungen ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel (und damit eine gewisse absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive) prognostiziert. Durch die stark divergierenden Zentralitäten in den Stadtbezirken ergeben sich allerdings unterschiedliche Handlungserfordernisse. Während der Stadtbezirk Sterkrade überdurchschnittlich ausgestattet ist, weist insbesondere der Stadtbezirk Osterfeld eine stark unterdurchschnittliche Zentralität auf. Weitere (positive wie negative) Impulse gehen von der stadtbezirksspezifischen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 (stagnierende Bevölkerungsentwicklung im Stadtbezirk Alt-Oberhausen, leicht negative Bevölkerungsentwicklung in den Stadtbezirken Sterkrade und Osterfeld) sowie von konkreten Einzelhandelsvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus.

Tabelle 11: Quantitative Handlungsbedarfe der Stadtbezirke in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

	Umsatzentwicklung NuG	Zentralität NuG	Bevölkerungsprognose bis 2025	Vorhaben in Realisierung*	Handlungsbedarf
Alt-Oberhausen		0,95	+ <0,1 %	Erweiterungen/Umsstrukturierungen im Bestand	  
Sterkrade		1,12	- 2,7 %	Erweiterungen im Bestand, Ansiedlung Getränkemarkt	  
Osterfeld		0,65	-0,8 %	Erweiterungen/Umsstrukturierungen im Bestand	  

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: Stadt Oberhausen.

Ein größerer quantitativer Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der lebensmittelbezogenen Nahversorgungsstrukturen besteht demnach insbesondere für den Stadtbezirk Osterfeld. Geringe Handlungserfordernisse lassen sich darüber hinaus für den Stadtbezirk Alt-Oberhausen identifizieren. Handlungsbedarfe können sich jedoch weiterhin auch aufgrund qualitativer und räumlicher Defizite ergeben, welche in den folgenden Kapiteln konkretisiert werden.

Analog zur Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel werden anhand der aufgezeigten Eingangsparameter bzw. Bewertungskriterien nachfolgend ebenso die Handlungsbedarfe auf Stadtbezirksebene für die Warengruppe Drogeriewaren ermittelt.

Tabelle 12: Quantitative Handlungsbedarfe der Stadtbezirke in der Warengruppe Drogeriewaren

	Umsatzentwicklung Drogeriewaren	Zentralität Drogeriewaren	Bevölkerungsprognose bis 2025	Vorhaben in Realisierung	Handlungsbedarf
Alt-Oberhausen		1,22	+ <0,1 %	-	
Sterkrade		1,05	- 2,7 %	-	
Osterfeld		0,64	-0,8 %	-	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: Stadt Oberhausen.

In der Warengruppe Drogeriewaren besteht ein hoher quantitativer Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstrukturen insbesondere für den Stadtbezirk Osterfeld.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mögliche quantitativen Entwicklungsperspektiven im nahversorgungsrelevanten Bereich nicht im „Gießkannenprinzip“ gleichverteilt in Oberhausen umgesetzt werden sollten. Stattdessen empfiehlt sich ein anhand der Ausstattungskennziffern und der zukünftigen Entwicklungen (sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite) abgeleitete Priorisierung in Form der oben dargestellten Handlungsbedarfe.

Grundsätzlich nicht berücksichtigt in dieser (vereinfachten) Aussage werden allerdings die (z. T. umfangreichen) Randsortimentsanteile bei Lebensmittelmärkten (s. o.) sowie die aus der versorgungsstrukturellen Situation (räumlich, quantitativ, qualitativ) abzuleitende Bottom-up-Betrachtung der Verkaufsflächenpotenziale. Aufgrund der fehlenden Betrachtung der versorgungsstrukturellen Situation (räumlich, quantitativ, qualitativ) erfolgt eine Konkretisierung der stadtbezirksspezifischen Entwicklungsziele in Kapitel 7.3.

Insgesamt lässt sich aus der Nahversorgungsanalyse ein gewisser Handlungsbedarf ableiten. Dieser ergibt sich unter anderem aufgrund des eher discountiert-orientierten Lebensmittelangebotes, der Nahversorger an städtebaulich nicht integrierten Standorten sowie der zum Teil bestehenden Defizite in der quantitativen und räumlichen Nahversorgung in vereinzelt Siedlungsbereiche. Das Nahversorgungskonzept verfolgt daher für die Stadt Oberhausen das Ziel, städtebaulich zielführende Standorte zu fördern, die in räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen. Um diese Ziele zu erreichen, soll die Oberhausener Nahversorgungsstruktur durch die gezielte Förderung von Nahversorgungsstandorten langfristig verbessert werden (siehe Kapitel 7.3). Auf der anderen

Seite werden Betriebe an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten auf den Bestandsschutz beschränkt, bei Erweiterungswünschen der Betriebe werden, wenn möglich, alternative Entwicklungsoptionen aufgezeigt, die zu einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in Oberhausen dienen.

Nachfolgend wird die Nahversorgungssituation in den Stadtbezirken aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht übersichtlich dargestellt und daraus sowohl die Standorttypen als auch die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung abgeleitet.

7.3.2 Stadtbezirk Alt-Oberhausen

Mit rd. 0,40 m² Verkaufsfläche pro Einwohner weist der Stadtbezirk Alt-Oberhausen eine nur leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Die sortimentsspezifische Zentralität von rd. 95 deutet darauf hin, dass gegenwärtig leichte Kaufkraftabflüsse bestehen (vgl. Tabelle 7). Das Nahversorgungsangebot im Stadtbezirk ist nahezu ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den städtebaulich integrierten Lagen verortet. Die räumliche Verteilung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aufgrund der Konzentration auf die zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Lagen damit als gut zu bewerten. Angesichts des Betriebstypenmixes ist in Alt-Oberhausen ein eher discountorientiertes Nahversorgungsangebot vorzufinden. Mit rd. 0,15 m² je Einwohner ist die Verkaufsflächenausstattung im vollsortimentierten Lebensmittelsegment aktuell als deutlich unterdurchschnittlich einzuordnen. Die discountorientierte Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,16 m² je Einwohner dagegen leicht über dem Niveau des Bundesdurchschnitts (vgl. Abbildung 28). Hinsichtlich der Einordnung zur qualitativen Nahversorgungssituation im Stadtbezirk ist darüber hinaus festzuhalten, dass sich einige strukturprägende Lebensmittelanbieter (dabei insbesondere Penny - NVZ Bermensfeld, Markant - Einbleckstraße, Penny - Mellinghofer Straße, Edeka - Mellinghofer Straße, Netto - Eschenstraße, REWE - Danziger Straße) im Kontext der aktuell gängigen bzw. nachgefragten betreiberspezifischen Marktkonzepte als nur eingeschränkt marktgerecht darstellen.

Tabelle 13: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Alt-Oberhausen

Ausstattungsmerkmal		Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl (inkl. Entwicklung bis 2025)		93.106 (+ < rd. 0,1 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²		37.100			9.500		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner		0,40			0,10		
Sortimentsspezifische Zentralität		0,95			1,22		
Verkaufsfläche nach Lagebereich (gemäß Abgrenzung EHK 2022)		45 % ZVB	49 % siL	6 % niL	80 % ZVB	18 % siL	2 % niL
Betriebstypenmix		9x Lebensmittelvollsortimenter			5x Drogeriefachmarkt		
		17x Lebensmitteldiscounter			44x sonstige Drogeriewarenbetriebe**		
		8x Getränkemarkt (über 100 m² VKF)					
		154x sonstige Lebensmittelbetriebe*					
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***		49 % Lebensmittelvollsortimenter			43 % Drogeriefachmärkte		
		51 % Lebensmitteldiscounter			57 % sonstige Drogeriewarenbetriebe**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner nach Betriebstyp***		0,15 m² Lebensmittelvollsortimenter			0,03 m² Drogeriefachmärkte		
		0,16 m² Lebensmitteldiscounter			0,04 m² sonstige Drogeriewarenbetriebe**		
Quantitative Nahversorgungssituation							
Qualitative Nahversorgungssituation							

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Einwohner: Stadt Oberhausen (Stand: 30.11.2019); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Lebensmittel-Handwerk, Tankstellen und Kioske; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

In der Warengruppe Drogeriewaren ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,10 m² Verkaufsfläche pro Einwohner) und eine Zentralität von rd. 1,22 festzustellen. Die quantitative Nahversorgungssituation kann demnach als sehr gut bewertet werden. Das Sortiment Drogeriewaren wird u. a. in fünf Drogeriefachmärkten angeboten, die allesamt innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen verortet sind. Dabei stellt sich insbesondere der bestehende Rossmann-Markt im ZVB Alt-Oberhausen (Willy-Brandt-Platz) hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung als nicht mehr vollumfänglich marktgängig dar.

Bezogen auf die räumliche Nahversorgungssituation ist in Alt-Oberhausen ein dichtes Nahversorgungsnetz und damit insgesamt eine gute räumliche Nahversorgung gegeben. Lediglich in den in den südlichen Randbereichen existieren Wohnsiedlungsgebiete mit Defiziten in der fußläufigen Nahversorgung. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung und des damit einhergehenden geringen Ansiedlungspotenzials für eine marktgängige Neuansiedlung erfolgt die Versorgung dieser Gebiete aktuell sowie perspektivisch u. a. über die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB Alt-Oberhausen, ZVB Bero-Center, NVZ Alstaden). Darüber hinaus übernehmen auch die naheliegenden Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen (u. a. in Duisburg-Meiderich sowie Mülheim a. d. Ruhr – Styrum) eine gewisse Mitversorgungsfunktion für die fußläufig unterversorgten Wohnbereiche in den Randlagen von Oberhausen.

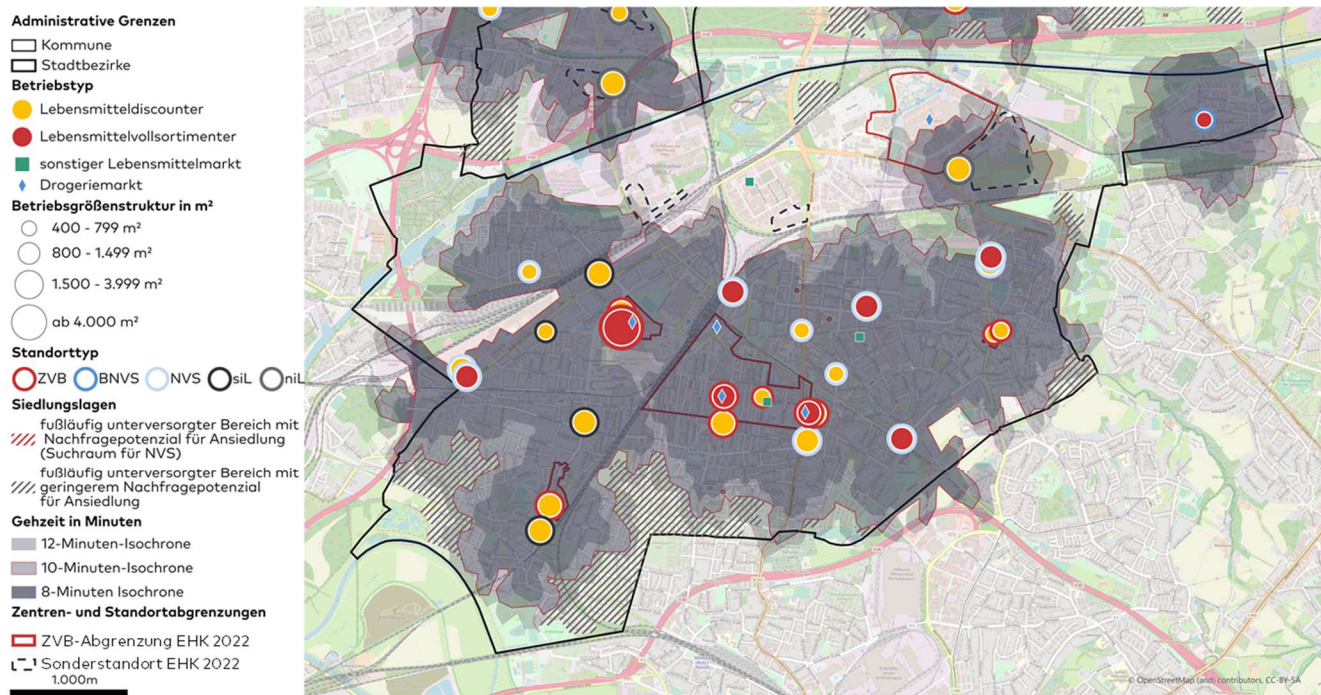


Abbildung 29: Räumliche Nahversorgungssituation in Alt-Oberhausen

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

Im Kontext der dargestellten Nahversorgungsanalyse werden für den Stadtbezirk Alt-Oberhausen folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert:

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPEHLUNGEN

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten (hierbei insb. Fokus auf die nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmittel- und Drogeriemärkte)
- Sicherung des Bestandes und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung in städtebaulich integrierten Lagen
- In städtebaulich nicht integrierten Lagen keine Neuansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen bei Bestandsbetrieben (im Sinne der Steuerungsleitsätze)
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Neun Nahversorgungsstandorte (Eschenstraße - Netto, Duisburger Straße - REWE und ALDI Süd, Mülheimer Straße – LIDL, Mülheimer Straße – Netto, Danziger Straße - REWE, Straßburger Straße - Penny, Ebertstraße - REWE, Falkensteinstraße - EDEKA, Mellinghofer Straße - EDEKA und Aldi Süd)
 - Ein besonderer Nahversorgungsstandort (Einbleckstraße - Markant) aufgrund seiner Versorgungsfunktion für eine abgesetzte Siedlungslage
 - Die Standorte ALDI Süd (Bebelstraße) und LIDL (Bebelstraße) erfüllen nicht vollumfänglich die aufgezeigten Kriterien für Nahversorgungsstandorte und werden als Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierter Lage eingeordnet. Dies begründet sich u. a. durch die Nähe zum NVZ Alstaden, wo auf der ausgewiesenen Potenzialfläche die Nahversorgungsstrukturen zur Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere gezielt gestärkt werden sollen. Dieses Ziel soll durch die Ausweisung der vorgenannten Lebensmittelmärkte als Nahversorgungsstandorte nicht konterkariert werden. Die Standorte Netto (Duisburger Straße) und LIDL (Duisburger Straße) weisen zwar eine gewisse Bedeutung für

die Nahversorgung in Oberhausen auf, erfüllen aber ebenso nicht gänzlich die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort.

7.3.3 Stadtbezirk Sterkrade

Der Stadtbezirk Sterkrade weist mit rd. 0,48 m² Verkaufsfläche je Einwohner eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Weiterhin deutet die sortimentsspezifische Zentralität von rd. 1,12 auf Kaufkraftzuflüsse hin. Dabei sind Kaufkraftzuflüsse insbesondere aus dem Stadtbezirk Osterfeld (Zentralität rd. 0,65) anzunehmen. Die quantitative Nahversorgungssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist somit als gut zu bewerten. Bezüglich der räumlichen Verortung der lebensmittelbezogenen Verkaufsflächen ist festzustellen, dass ein Großteil in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt ist. Allerdings bestehen mit einem Anteil von rd. 16 % auch deutliche Verkaufsflächenanteile in städtebaulich nicht integrierten Lagen (u. a. durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte an den Standortbereichen Max-Eyth-Straße und Lindnerstraße sowie im Bereich Weierstraße). Gemessen an der Betriebsanzahl besitzt das Angebot zudem einen Überhang zu discountorientierten Lebensmittelmärkten. Die discountorientierte Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,20 m² je Einwohner über dem Niveau des Bundesdurchschnitts. Mit rd. 0,23 m² je Einwohner ist die Verkaufsflächenausstattung im vollsortimentierten Lebensmittelsegment dagegen als leicht unterdurchschnittlich einzuordnen. Unter Berücksichtigung der aktuell gängigen betreiberspezifischen Verkaufsflächenkonzepte stellen sich insbesondere der REWE-Markt im ZVB Schmachtdorf, der REWE-Markt im NVZ Königshardt sowie der Markant-Markt im Bereich Teutoburger Straße als nicht mehr vollumfänglich marktgerecht dar.

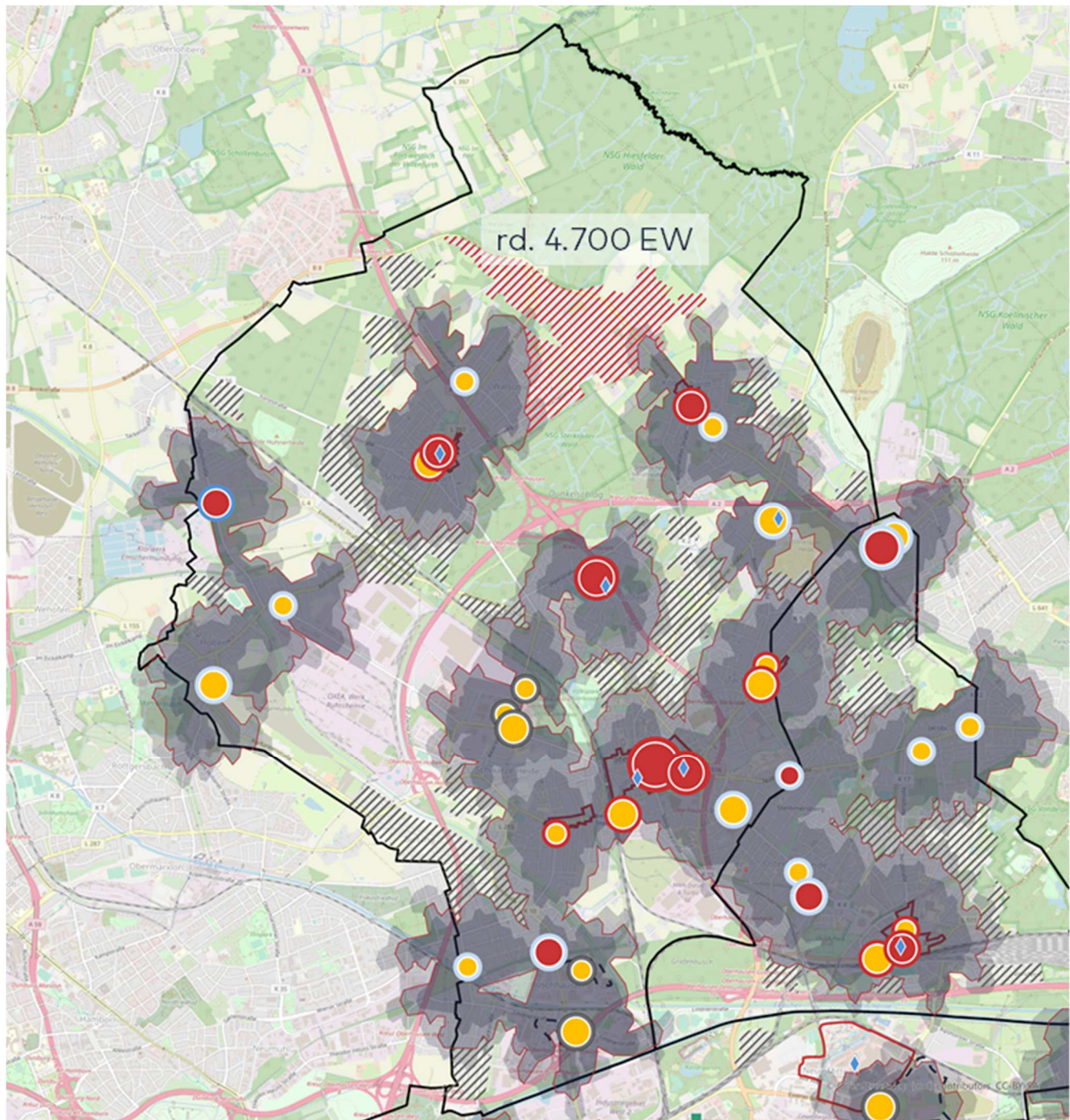
Tabelle 14: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Sterkrade

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl (inkl. Entwicklung bis 2025)	81.396 („minus“ rd. 2,7 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	38.800			6.400		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,48			0,08		
Sortimentsspezifische Zentralität	1,12			1,05		
Verkaufsfläche nach Lagebereich (gemäß Abgrenzung EHK 2022)	53 % ZVB	31 % siL	16 % niL	70 % ZVB	20 % siL	10 % niL
Betriebstypenmix	8x Lebensmittelvollsortimenter	19x Lebensmitteldiscounter		5x Drogeriefachmarkt	21x sonstige Drogeriewarenbetriebe **	
	8x Getränkemarkt (über 100 m² VKF)					
	107x sonstige Lebensmittelbetriebe*					
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	53 % Lebensmittelvollsortimenter	72 % Drogeriefachmärkte		28 % sonstige Drogeriewarenbetriebe**		
	47 % Lebensmitteldiscounter					
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner nach Betriebstyp***	0,23 m² Lebensmittelvollsortimenter	0,04 m² Drogeriefachmärkte		0,01 m² sonstige Drogeriewarenbetriebe**		
	0,20 m² Lebensmitteldiscounter					
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Einwohner: Stadt Oberhausen (Stand: 30.11.2019); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Lebensmittel-Handwerk, Tankstellen und Kioske; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

In der Warengruppe Drogeriewaren besteht mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,08 m² je Einwohner gegenwärtig ein durchschnittliches quantitatives Ausstattungsniveau. Weiterhin ist festzustellen, dass mit einer Zentralität von 1,05 aktuell leichte sortimentsspezifische Kaufkraftzuflüsse im Stadtbezirk generiert werden. Vier der fünf im Stadtbezirk verorteten Drogeriefachmärkte sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt, ein weiterer Markt befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Dabei ist anzumerken, dass sich die dm-Märkte im ZVB Sterkrade (Bahnhofstraße) sowie im ZVB Schmachtdorf hinsichtlich ihrer Verkaufsflächenausstattung nicht mehr vollumfänglich marktgängig präsentieren. Insgesamt ist für den Stadtbezirk jedoch eine gute quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich Drogeriewaren zu konstatieren.

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation kann im Stadtbezirk Sterkrade eine überwiegend gute fußläufige Erreichbarkeit der bestehenden Lebensmittelmärkte festgestellt werden.



Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtbezirke

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- sonstiger Lebensmittelmarkt
- ◆ Drogeriemarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2022
- ⌚ Sonderstandort EHK 2022

Siedlungslagen

- /// fußläufig unversorgter Bereich mit Nachfragepotenzial für Ansiedlung (Suchraum für NVS)
- /// fußläufig unversorgter Bereich mit geringerem Nachfragepotenzial für Ansiedlung

Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 8-Minuten Isochrone

Standorttyp

- ZVB
- BNVS
- NVS
- siL
- niL

Abbildung 30: Räumliche Nahversorgungssituation in Sterkrade

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

Allerdings besteht insbesondere im Norden des Stadtbezirks ein unterversorgter Siedlungsbereich, der zusammengekommen rd. 4.700 Einwohner umfasst und demnach rechnerisch eine ausreichende Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes aufweist.

Trotz der guten quantitativen Ausstattungskennziffern existiert somit insbesondere angesichts der im Norden des Stadtbezirks identifizierten teilräumlichen Versorgungslücke sowie der zum Teil nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte gewisse Handlungsbedarfe bzw. -optionen zur Fortentwicklung der Nahversorgung. Demnach werden für Sterkrade folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert:

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPFEHLUNGEN

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten (hierbei insb. Fokus auf die nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmittel- und Drogeriemärkte)
- Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters zur Optimierung der fußläufigen Nahversorgung im Norden des Stadtbezirks
- Darüber hinaus keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot in den weiteren Siedlungsbereichen zu schützen
 - Sicherung des Bestandes und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung
- In städtebaulich nicht integrierten Lagen keine Neuansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Verkaufsflächenenerweiterungen bei Bestandsbetrieben (im Sinne der Steuerungsleitsätze)
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Neun Nahversorgungsstandorte (Buschhausener Straße - REWE, Skagerrakstraße - Netto, Vestische Straße - Netto, Teutoburger Straße - Markant, Kirchhellener Straße - ALDI Süd, Hartmannstraße - Netto, Gabelstraße - Penny, Bahnstraße - Netto, Siegesstraße - ALDI Süd)
 - Ein besonderer Nahversorgungsstandort (Graßhofstraße - EDEKA) aufgrund seiner Versorgungsfunktion für eine abgesetzte Siedlungslage

7.3.4 Stadtbezirk Osterfeld

Die stadtbezirksspezifische Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Osterfeld als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten. Des Weiteren bestehen mit einer Zentralität von rd. 0,65 wesentliche Kaufkraftabflüsse. In diesem Kontext ist davon auszugehen, dass ein Teil der aus Osterfeld abfließenden Kaufkraft insbesondere durch die attraktiven Angebote im Stadtbezirk Sterkrade (u. a. ZVB Sterkrade mit den Verbrauchermärkten E-Center und Kaufland) gebunden wird. Die räumliche Verortung der vorhandenen lebensmittelbezogenen Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der Konzentration auf die zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Lagen als gut zu bewerten. Bezogen auf die Gesamtzahl an Betrieben sowie der Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp erreichen die Lebensmitteldiscounter (6x) ein höheres Marktgewicht gegenüber den qualitativ besser ausgestatteten Lebensmittelvollsortimentern (3x), wodurch der Betriebstypenmix in Osterfeld im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell als eher discountorientiert zu bewer-

ten ist. Mit rd. 0,10 m² je Einwohner liegt die Verkaufsflächenausstattung im vollsortimentierten Lebensmittelsegment aktuell deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Im discountierten Lebensmittelsegment wird mit einer Ausstattungskennziffer von rd. 0,17 m² je Einwohner ein bundesdurchschnittliches Niveau erreicht.

Mit Ausnahme des Netto-Marktes im Bereich Vestische Straße präsentieren sich die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte angesichts ihrer Verkaufsflächenausstattung weitestgehend marktgängig (nur z. T. Optimierungsbedarf u. a. im Kontext der Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels).

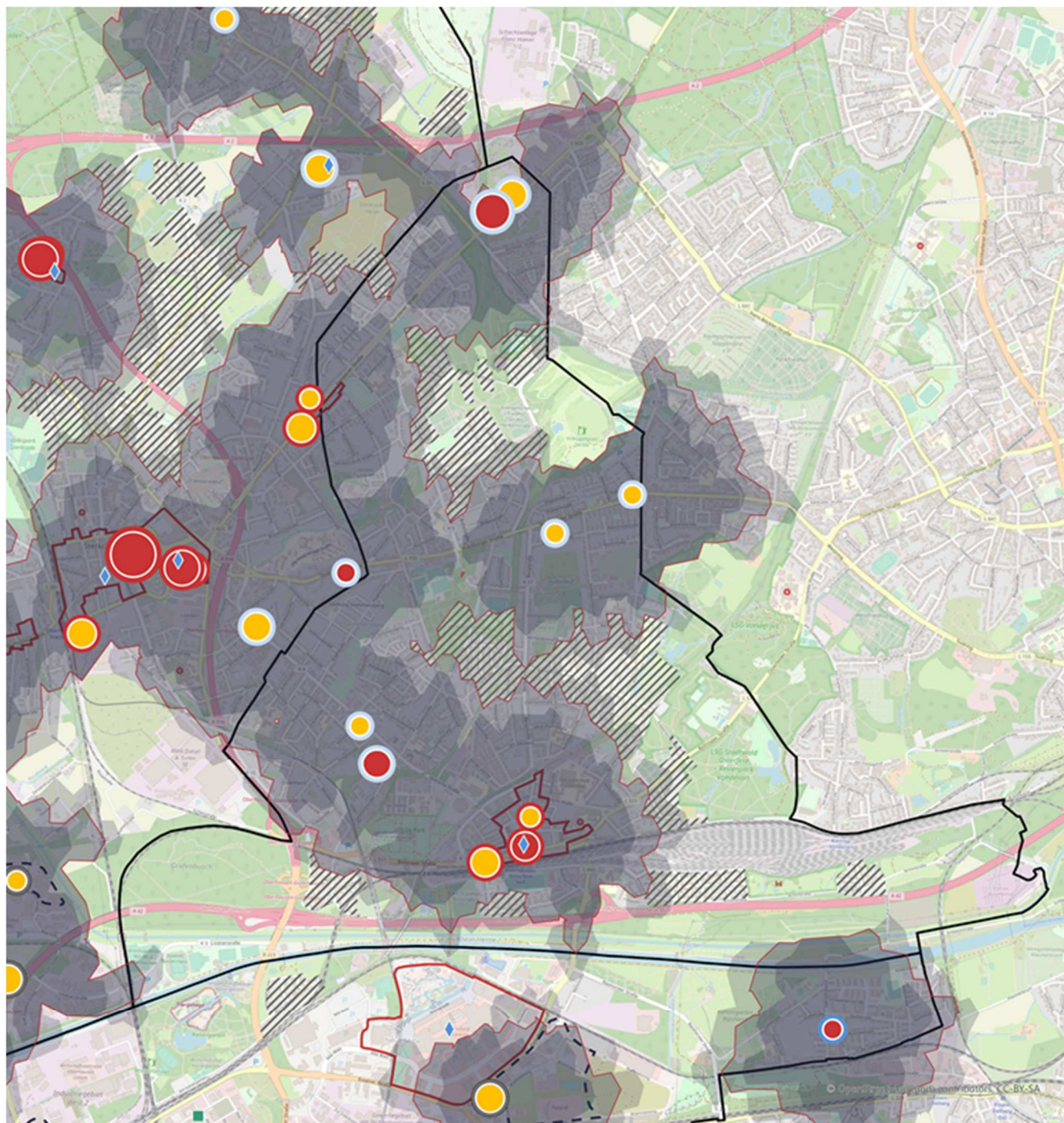
Auch die Warengruppe Drogeriewaren ist in Osterfeld durch eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung sowie eine niedrige Zentralität (rd. 0,54) gekennzeichnet. Mit dem Rossmann-Markt im ZVB Osterfeld besteht im Stadtbezirk gegenwärtig ein Drogeriefachmarkt in marktgerechter Verkaufsflächendimensionierung. Darüber hinaus wird die Warengruppe Drogeriewaren als Hauptsortiment ergänzend in sieben Apotheken dargeboten. Räumlich verteilen sich die sortimentspezifischen Verkaufsflächen zum Großteil auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie ergänzend auf die städtebaulich integrierten Lagen.

Tabelle 15: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Osterfeld

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl (inkl. Entwicklung bis 2025)	37.833 („minus“ 0,8 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	10.800			1.700		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,28			0,04		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,65			0,54		
Verkaufsfläche nach Lagebereich (gemäß Abgrenzung EHK 2022)	40 % ZVB	60 % siL	< 1 % niL	65 % ZVB	35 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	3x 6x 3x 45x	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter Getränkemarkt (über 100 m² VKF) sonstige Lebensmittelbetriebe*		1x 7x	Drogeriefachmarkt sonstige Drogeriewarenbetriebe**	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	46 % 54 %	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter		69 % 31 %	Drogeriefachmärkte sonstige Drogeriewarenbetriebe**	
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner nach Betriebstyp***	0,10 m² 0,12 m²	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter		0,02 m² 0,01 m²	Drogeriefachmärkte sonstige Drogeriewarenbetriebe**	
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Einwohner: Stadt Oberhausen (Stand: 30.11.2019); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Lebensmittel-Handwerk, Tankstellen und Kioske; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die räumliche Nahversorgung im Stadtbezirk Osterfeld ist überwiegend als gut zu bewerten. Räumliche Versorgungslücken bzw. strukturelle Defizite in der fußläufigen Nahversorgung sind vornehmlich in den jeweiligen Randlagen der Siedlungsbereiche vorzufinden.



Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtbezirke

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- sonstiger Lebensmittelmarkt
- ◆ Drogeriemarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2022
- ⌚ Sonderstandort EHK 2022

Siedlungslagen

- /// fußläufig unversorgter Bereich mit Nachfragepotenzial für Ansiedlung (Suchraum für NVS)
- /// fußläufig unversorgter Bereich mit geringerem Nachfragepotenzial für Ansiedlung

Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 8-Minuten Isochrone

Standorttyp

- ZVB
- BNVS
- NVS
- siL
- niL

1.000 m

Abbildung 31: Räumliche Nahversorgungssituation in Osterfeld

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

Insbesondere angesichts der herausgestellten Defizite in der quantitativen und qualitativen Nahversorgung werden für den Stadtbezirk Osterfeld folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert:

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPFEHLUNGEN

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebotes (insbesondere durch Erweiterung von Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten)
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes (unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der landesplanerischen Vorgaben)
- Keine Neuansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Fünf Nahversorgungsstandorte (Teutoburger Straße - LIDL, Teutoburger Straße - Netto, Vestische Straße - Netto, Fahnhorststraße - REWE, Dorstener Straße – EDEKA und ALDI Süd)

7.4 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Oberhausen ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Oberhausen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN OBERHAUSEN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

- Aufgrund der eingeschränkten Funktion für die Grundversorgung erfolgt eine Sicherung der integrierten Nahversorgungsangebote

Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

- Neuansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen sind auszuschließen
- Um der Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel Rechnung zu tragen, soll für Bestandsbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen eines Bestandsschutzes ermöglicht werden (siehe Steuerungsleitsatz IV)
- Im Rahmen des Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandsbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt
- Entsprechende Marktanpassungen sind im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit hin zu überprüfen

Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung) an Standorten, die den Kriterien von Nahversorgungsstandorten entsprechen
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 7.5) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 11.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

7.5 STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG VON NAHVERSORGVORHABEN

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (siehe Abbildung 32). Das Nahversorgungsprüfschema ist konform zu den aktuellen Vorgaben des LEP NRW 2019 sowie zum Einzelhandelserlasses NRW 2021.

Das Prüfschema dient der Ersteinschätzung von **lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben** (Ansiedlungen und Erweiterungen) mit mindestens 90 % zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche, die vorrangig auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet sind und somit einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich abschöpfen (Fokussierung auf die Ersteinordnung von klassischen Lebensmittelvollsortimenten und Lebensmitteldiscountern).

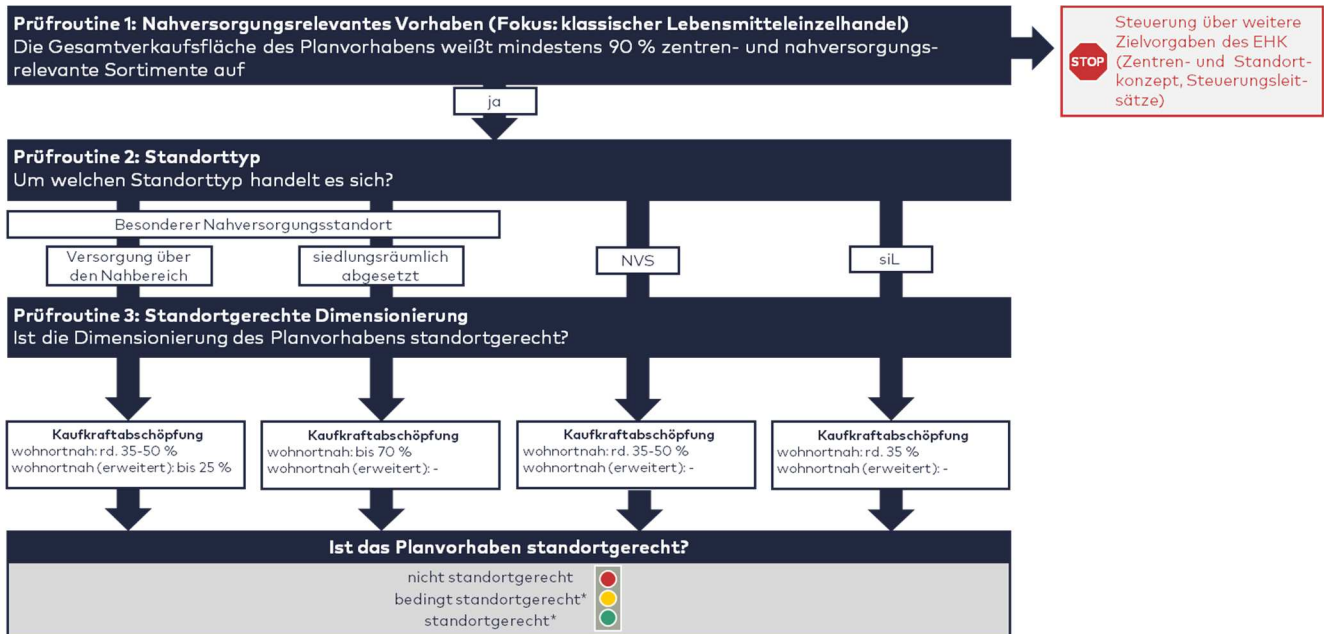


Abbildung 32: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Fokus: klassischer Lebensmitteleinzelhandel)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Oberhausen dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben und resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert. Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben nicht nahversorgungsrelevant erfolgt eine Prüfung als zentrenrelevantes oder nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantes Vorhaben unter Berücksichtigung der weiteren Zielvorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes (Zentren- und Standortkonzept, Steuerungsleitsätze).

Prüfroutine 2: Standorttyp

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei nach besonderen Nahversorgungsstandorten (BNVS), Nahversorgungsstandorten (NVS)

und städtebaulich integrierten Lagen (siL) unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Standorte kann mit der Einstufung nach Kapitel 7.3 fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Betriebes nochmals überprüft werden.

Eine städtebauliche Integration liegt vor, wenn der Vorhabenstandort fast vollständig von Wohnsiedlungsbereichen umgeben ist bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen steht. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (idealerweise drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) ist kritisch zu bewerten. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

Gegenüber einer städtebaulich integrierten Lage muss für die Bewertung als Nahversorgungsstandort zusätzlich eine Nahversorgungsfunktion des Standortes für die räumliche, qualitative oder quantitative Nahversorgung vorliegen (Kriterien für die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes siehe Kapitel 7.2.2).

Besondere Nahversorgungsstandorte verfügen darüber hinaus über weitere Nahversorgungsfunktionen, die entweder über den wohnortnahen Bereich (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehen oder sich in siedlungsräumlich abgesetzten Lagen befinden (Kriterien von besonderen Nahversorgungsstandorten siehe Kapitel 7.2.2).

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Die Höhe der Kaufkraftabschöpfung ergibt sich aus dem Standorttyp.

- Bei einem städtebaulich integrierten Standort kann in der Regel von einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 35 % im wohnortnahen Bereich ausgegangen werden.
- Bei einem Nahversorgungsstandort ist dies aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 bis 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.
- Bei Nahversorgungsstandorten mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten sind aus fachgutachterlicher Sicht Kaufkraftabschöpfungsquoten im wohnortnahen Bereich von rd. 35 bis 50 % und im erweiterten wohnortnahen Bereich von rd. 20 % anzunehmen.
- Bei Nahversorgungsstandorten mit besonderer Bedeutung für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile können aus fachgutachterlicher Sicht Kaufkraftabschöpfungsquoten im wohnortnahen Bereich von bis zu 70 % angesetzt werden.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW 2021 hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Bei Nahversorgungsstandorten mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten können zudem Kaufkraftabschöpfungsquoten im erweiterten wohnortnahen Bereich von rd. 20 % (zusätzlich zu der Kaufkraftabschöpfungsquote im wohnortnahen Bereich) angenommen werden. Bei besonderen Nahversorgungsstandorten in siedlungsräumlich abgesetzten Lagen können bis zu 70 % Kaufkraftabschöpfung im wohnortnahen Bereich angesetzt werden. Diese Standorte weisen üblicherweise ein sehr geringes Wettbewerbsumfeld auf und die umgebenden Siedlungslagen verfügen über keine weiteren fußläufigen Angebote oder Angebote in fahrradfreundlicher Distanz, sodass ein Gros der Kaufkraft an dem besonderen Nahversorgungsstandort gebunden werden kann.

Abgrenzung des situativen Nahbereiches: Der situative Nahbereich ist in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW 2021 im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnnortnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen (BNVS mit Versorgung über den Nahbereich). Solche **erweiterten wohnortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 bis 2,5 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Für die erweiterten wohnortnahen Bereiche ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (i. d. R. bis zu 20 %) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche.

Abschließende Gesamtbewertung

Bei einer für den Standorttyp **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandelskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine **geringfügige Überschreitung** um bis zu 5 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Einzelhandelskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, eine Anpassung der Verkaufsflächendimensionierung vorzunehmen, die Eignung eines alternativen Standortes zu prüfen oder das Vorha-

ben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls gar bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

8 Sonderstandortkonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Oberhausen weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Die Standortbereiche weisen eine überwiegende Prägung durch den (großflächigen) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment auf. Allerdings bestehen an diesen Standorten auch gewisse Verkaufsflächenanteile in den zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen (siehe Abbildung 33).

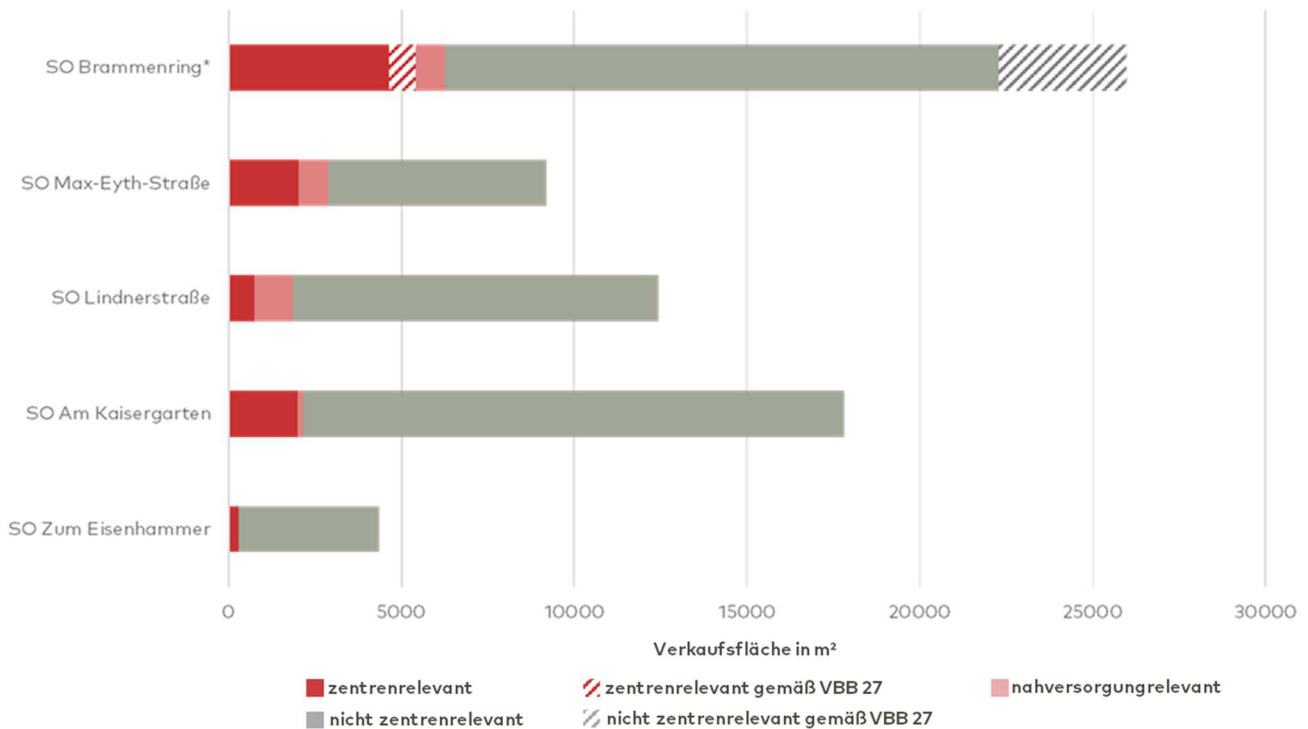


Abbildung 33: Bewertung der Standortbereiche nach Zentrenrelevanz der Sortimente

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; nahversorgungsrelevant = gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; nicht zentrenrelevant = nicht zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente; auf Grundlage der Oberhausener Liste (siehe Kapitel 9.1.1); * unter Berücksichtigung der gemäß VBB 27 festgesetzten und reglementierten Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes (Darstellung als schraffierte Fläche).

Der Standortbereich Brammenring als ehemaliger Teilbereich des ZVB Neue Mitte Oberhausen weist absolut gesehen die höchste Verkaufsflächenausstattung auf, die vornehmlich durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen (insbesondere Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel) geprägt ist. Unter Berücksichtigung eines Fachmarktes für Berufsbekleidung, der Randsortimente des Hellweg-Baumarktes und des Möbelanbieters POCO sowie unter Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) Nr. 27 reglementierten Sortimentsstruktur für einen großflächigen Sportfachmarkt verfügt dieser Standort zusätzlich über eine höhere Verkaufsflächenausstattung insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten.

Am Standortbereich Max-Eyth-Straße befinden sich neben den überwiegend nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen ein gewisser Anteil sowohl zentrenrelevanter als auch zentren- und

nahversorgungsrelevanter Sortimente. Dafür verantwortlich sind der Textildiscounter Kik, der Tedi-Markt, der Lebensmitteldiscounter Norma sowie die Randsortimentsflächen in den Fachmärkten SB-Möbel Boss, Tedox und Sonderpreis-Baumarkt.

Der Standortbereich Lindnerstraße verfügt aufgrund des Vorhandenseins der (spezialisierten) Baumärkte Hellweg und hagebau - Fliesen + Marmor vornehmlich über nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Durch den am Standort verorteten Lebensmitteldiscounter LIDL, der aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage eine nur sehr eingeschränkte Nahversorgungsfunktion übernimmt, weist die Einzelhandelsagglomeration darüber hinaus zum Teil auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf.

Mit dem Standort Am Kaisergarten befindet sich eine weitere Einzelhandelsagglomeration mit hoher Verkaufsflächenausstattung außerhalb der Zentrenstruktur. Angesichts der Vorprägung durch einen Baumarkt (hagebaumarkt) sind am Standort vornehmlich nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente verortet. Dennoch verfügt auch dieser Standort über baumarkttypische Randsortimente insbesondere im zentrenrelevanten Bereich.

Auch der Standort Zum Eisenhammer, der gegenüber den zuvor genannten Einzelhandelsagglomerationen eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche aufweist, ist durch einen sehr hohen Anteil nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente geprägt.

Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden für die einzelnen Standortbereiche spezifische Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung gegeben.

8.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG DER SONDERSTANDORTE

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Oberhausen sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Diese Standorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Positivstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollen an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

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

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden mit den Standortbereichen Brammenring, Max-Eyth-Straße, Lindnerstraße, Am Kaisergarten und Zum Eisenhammer künftig insgesamt fünf Sonderstandorte ausgewiesen, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen.

8.2 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE SONDERSTANDORTE IN OBERHAUSEN

Die empfohlenen Sonderstandorte sollen im Rahmen der Steuerungsleitsätze (vgl. Kapitel 11.2) und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive (vgl. Kapitel 5.2.3) primär zur Erweiterung oder Neuansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genutzt werden. Sofern besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen (z. B. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) kann darüber hinaus eine Ansiedlung eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet erfolgen.

Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhan-

delsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment alternativ auch in den übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden könnte.

Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandelskonzeptes – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – soll durch die Entwicklung der Sonderstandorte nicht konterkariert werden. Gleichzeitig ist es stadtentwicklungspolitische Zielstellung, die Sonderstandorte zielgerichtet zu sichern und weiterzuentwickeln. Diese Zielstellung begründet sich aus dem langjährigen Bestehen der Einzelhandelsstandorte, der gesamtstädtischen und z. T. überörtlichen Bedeutsamkeit sowie der Versorgungsfunktion.

Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung dargestellt. Für den Sonderstandort Brammenring werden dabei die bereits bauleitplanerisch festgesetzten (VBB 27) bzw. zum Zeitpunkt der Konzeptfortschreibung genehmigten Einzelhandelsbetriebe gewürdigt.

SONDERSTANDORT BRAMMENRING



Verkaufsfläche	EHK 2022	Angebotsstruktur
Gesamtverkaufsfläche (m²)	21.500	▪ Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich (Baumarktsortiment i. e. S. sowie ergänzend (Berufs-)Bekleidung) ▪ Ergänzendes Angebot insbesondere im langfristigen Bedarfsbereich (Möbel) vorhanden
Anzahl EH-Betriebe	4	

Verkaufsfläche	in m²	in %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	rd. 1.100	rd. 5
überwiegend mittelfristiger Bedarf	rd. 14.100	rd. 66
überwiegend langfristiger Bedarf	rd. 6.300	rd. 29

Magnetbetriebe

- Hornbach, POCO, engelbert strauss workwearstore

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Sonderstandort
- Positivstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (klein- und großflächig)
- Großflächiger Sportfachmarkt: Festsetzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen gemäß der im VBB 27 reglementierten Sortimentsstruktur
- Kleinflächiger Brautmodenladen: Umsetzung der konkreten Planung im Rahmen des geltenden Planungsrechts
- Darüber hinaus restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

SONDERSTANDORT MAX-EYTH-STRASSE

Funktion

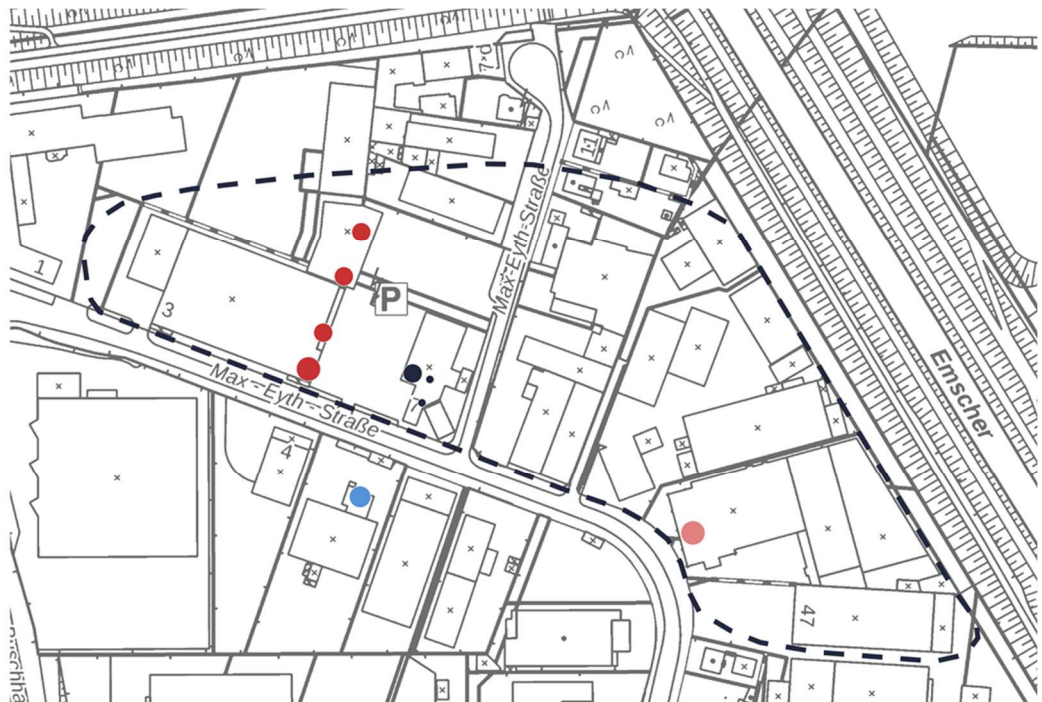
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

EHK 2022



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)

9.200

Anzahl EH-Betriebe

8

- Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich (im Wesentlichen durch die Warengruppe Möbel)
- Deutliche Angebotsergänzung im mittelfristigen Bedarfsbereich (insbesondere im Baumarktsortiment i. e. S.) sowie geringfügige Ergänzungen im kurzfristigen Bedarf gegeben

Verkaufsfläche

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf

rd. 1.000

rd. 11

überwiegend mittelfristiger Bedarf

rd. 3.200

rd. 35

überwiegend langfristiger Bedarf

rd. 5.000

rd. 54

Magnetbetriebe

- SB Möbel Boss, Tedox, Norma, Tedi, KIK, Sonderpreis Baumarkt

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Sonderstandort
- Positivstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (klein- und großflächig)
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

SONDERSTANDORT LINDNERSTRASSE

Funktion

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

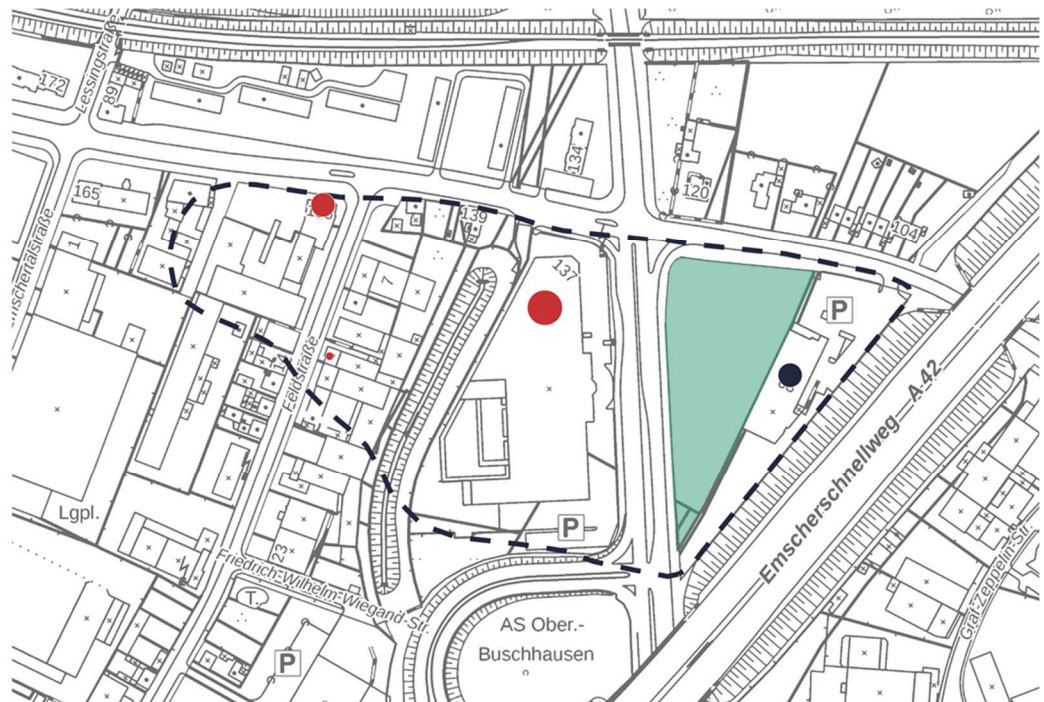
Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

└─┘ Sonderstandort EHK 2022

Potenzialfläche



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)

12.400

Anzahl EH-Betriebe

4

- Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Baumarktsortiment i. e. S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf)
- Zusätzliches Angebot im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Möbel gegeben

Verkaufsfläche

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf

rd. 1.400

rd. 11

überwiegend mittelfristiger Bedarf

rd. 9.800

rd. 78

überwiegend langfristiger Bedarf

rd. 1.300

rd. 11

Magnetbetriebe

- Hellweg, hagebau - Fliesen + Marmor, LIDL

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Sonderstandort
- Positivstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (klein- und großflächig)
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

SONDERSTANDORT AM KAISERGARTEN

Funktion

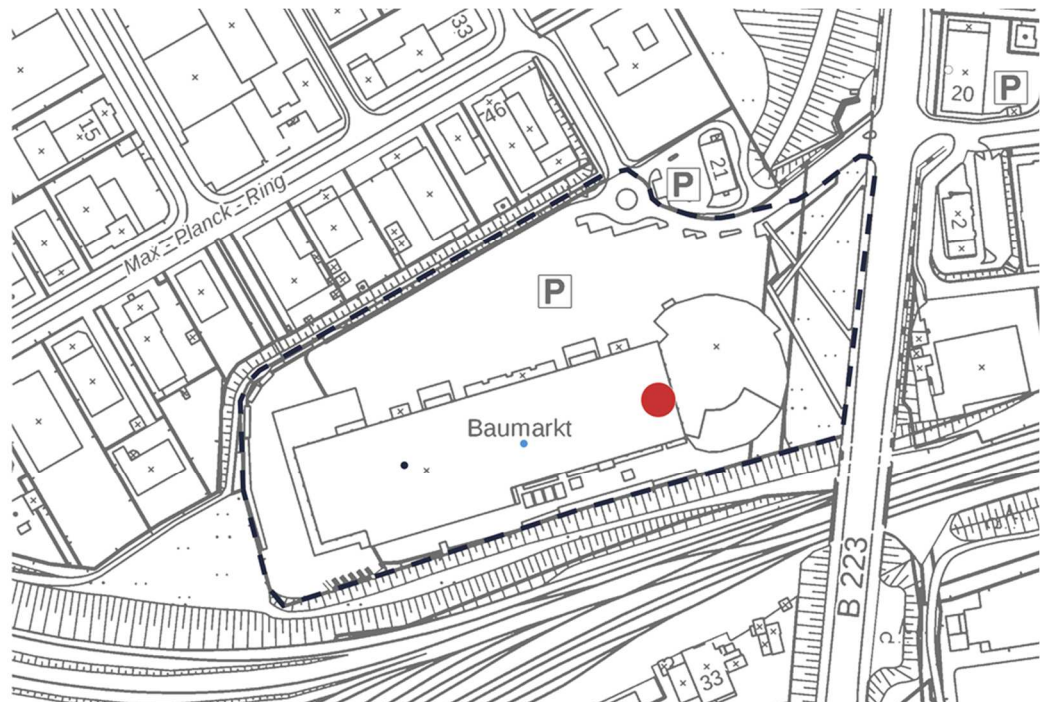
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

EHK 2022



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)

17.800

Anzahl EH-Betriebe

3

- Deutlicher Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf)
- Durch Randsortimente des Baumarktes zusätzlich Angebote im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich vorhanden

Verkaufsfläche

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf

rd. 1.000

rd. 6

überwiegend mittelfristiger Bedarf

rd. 15.500

rd. 87

überwiegend langfristiger Bedarf

rd. 1.300

rd. 7

Magnetbetriebe

- Hagebaumarkt

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Sonderstandort
- Dauerhafte Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit Fokus auf die Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

SONDERSTANDORT ZUM EISENHAMMER

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

EHK 2022

100 m



Verkaufsfläche

EHK 2022

Angebotsstruktur

Gesamtverkaufsfläche (m²)

4.400

Anzahl EH-Betriebe

5

- Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich durch die Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S.
- Zusätzliches Angebot im langfristigen Bedarf (insbesondere durch den Sortimentsbereich Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz) vorhanden

Verkaufsfläche

in m²

in %

überwiegend kurzfristiger Bedarf

< 100 m²

< 1

überwiegend mittelfristiger Bedarf

rd. 3.200

rd. 73

überwiegend langfristiger Bedarf

rd. 1.200

rd. 27

Magnetbetriebe

- Tapetenhalle Eickelbaum, Teppichhalle Eickelbaum

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Sonderstandort
- Dauerhafte Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)
- Keine weitere räumliche Ausdehnung des Sonderstandortes zur Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

9 Standortmodell für Oberhausen (Ziel-Perspektive)

Zusammenfassend werden in Oberhausen gemäß vorliegender Konzeption folgende zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte ausgewiesen.

Tabelle 16: Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Oberhausen gemäß EHK Oberhausen 2022

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 Schmachtdorf	NVZ Luchs-Center

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 auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt⁴⁴.

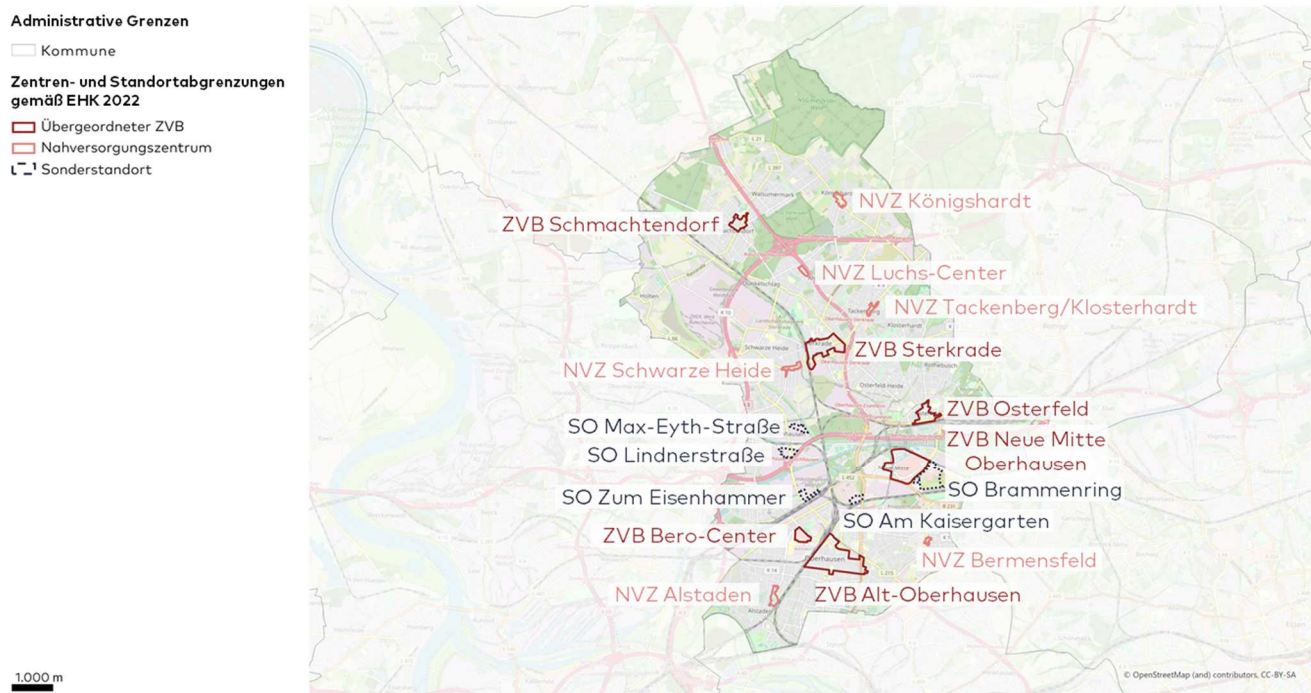


Abbildung 34: Zentren- und Standortmodell gemäß EHK Oberhausen 2022 (Ziel-Perspektive)

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

⁴⁴ Eine vergrößerte Darstellung des Zentren- und Standortmodells gemäß EHK Oberhausen 2022 (Ziel-Perspektive) ist dem Anhang zu entnehmen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten werden in Oberhausen die in Kapitel 7.3 dargestellten (besonderen) Nahversorgungsstandorte festgelegt. Darüber hinaus ergänzen sonstige Einzelhandelsbetriebe in Einzellage die Angebotsstrukturen in Oberhausen. In der Zusammenführung des Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzeptes ergibt sich die nachfolgende schematische Darstellung der Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Oberhausen.

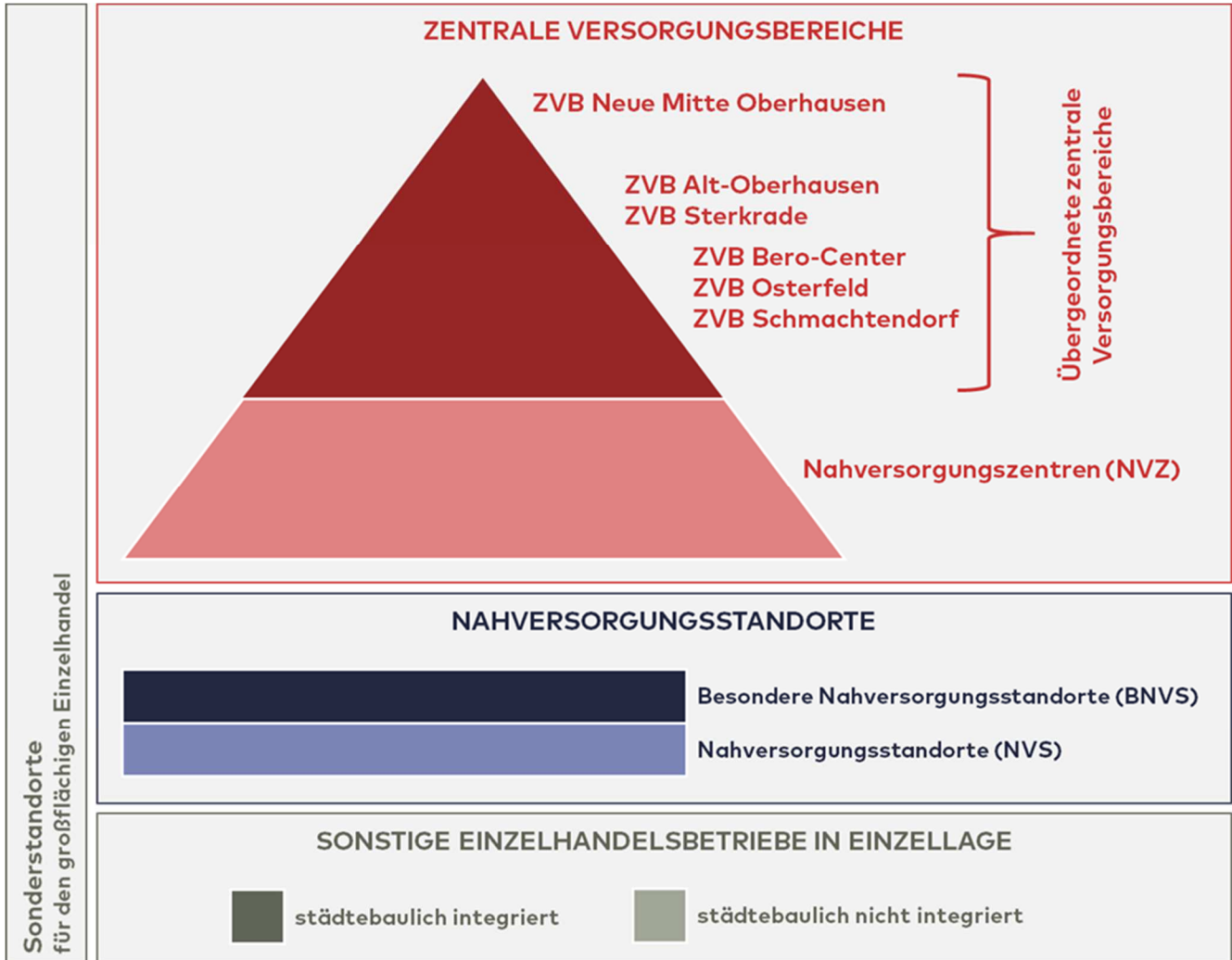


Abbildung 35: Schematische Darstellung der Zentren- und Standortstruktur in Oberhausen (Ziel-Perspektive gemäß EHK Oberhausen 2022)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

10 Sortimentsliste

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

10.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf den Inhalten und Aussagen des LEP NRW. Im Rahmen des LEP NRW werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der oben genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Oberhausener Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

- „Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
 - Bücher
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederwaren
 - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
 - Spielwaren
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
 - Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
 - Uhren, Schmuck
- und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)“

10.2 OBERHAUSENER SORTIMENTSLISTE

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende örtliche Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Oberhausen als sogenannte „Oberhausener Liste“.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Oberhausen (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Antiquitäten	(Schnitt-)Blumen	Baumarktsortiment i. e. S.***
Augenoptik	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Erotikartikel
Bettwaren (inkl. Matratzen)	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Fahrräder und Zubehör
Briefmarken und Münzen	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Bücher		Kfz-Zubehör
Elektrokleingeräte		Kinderwagen
Elektrogroßgeräte		Leuchten/Lampen
Glas/Porzellan/Keramik		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Motorräder und Zubehör
Hausrat/Haushaltswaren		Pflanzen/Samen
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)		Sportgroßgeräte
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		Teppiche (ohne Teppichböden)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Musikinstrumente und Musikalien		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Tierfutter)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Sportgroßgeräte)		
Uhren/Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilder-rahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Baelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Die Sortimentsliste gemäß EHK Oberhausen 2007 kann weiterhin als plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich im Kontext der Fortschreibung der Sortimentsliste folgende wesentliche Anpassungen:

- Die Sortimentsliste wird analog zum **Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ)** entwickelt, wodurch eine konkrete Nachvollziehbarkeit für die Zwecke der Bauleitplanung gewährleistet wird (siehe Anhang).
- Aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, welche in der Realität kaum voneinander abzugrenzen sind, ist die Zusammenlegung der Sortimente Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör sowie Optik und Fotoartikel in ein Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)** erfolgt.
- Mit **Erotikartikel** und **Kinderwagen** werden zwei bisher nicht einzeln berücksichtigte Sortimente gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten, in welchen diese Sortimente als eindeutig identifizierbares Hauptsortiment auftreten könnte, sinnvoll zu erweitern. Erotikartikel und Kinderwagen werden als nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eingeordnet.
- **Briefmarken und Münzen, Papier/Büroartikel/Schreibwaren** sowie **Bücher** werden künftig nicht als zentren- und nahversorgungsrelevante, sondern als zentrenrelevante Sortimente definiert.
- **Elektrogroßgeräte** werden im Rahmen der Konzeptfortschreibung als zentrenrelevantes Sortiment eingegliedert.
- **Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere** gelten künftig als nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen (siehe Auslegungshilfe zur Sortimentsliste für die Stadt Oberhausen).

11 Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Oberhausen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

11.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

11.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR OBERHAUSEN

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Oberhausen empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei ist je nach Hierarchiestufe der zentralen Versorgungsbereiche zu differenzieren:

- In den **übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen** im Rahmen der jeweiligen Versorgungsfunktion⁴⁵ (klein- und großflächig)

⁴⁵ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

- In den hierarchisch nachgeordneten **Nahversorgungszentren** im Rahmen der jeweiligen Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums (i. d. R. kleinflächig)
- In den **sonstigen integrierten Lagen** i. d. R. deutlich kleinflächig und sofern keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche entstehen

Die aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive dient in den übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze), deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den Nahversorgungszentren begründet sich aus dem Schutz der übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentren. Es bleibt jedoch gleichzeitig eine angemessene Entwicklungsperspektive für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen Nahversorgungszentrums dient und keine negativen Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen oder in Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen sind in **städtebaulich integrierten Lagen** kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise im begrenzten Maße zulässig (i. d. R. deutlich kleinflächig), wenn diese gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet kein zu großes Gewicht entfalten und sich daraus keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen oder in Nachbarkommunen ergeben. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte in den städtebaulich integrierten Lagen ab. Entsprechend der Regelungen des LEP NRW ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in städtebaulich integrierten Lagen auszuschließen.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen (Ausnahme: Umsetzung der zum Zeitpunkt der Konzeptfortschreibung bereits genehmigten Einzelhandelsvorhaben am Sonderstandort Brammenring im Rahmen des geltenden Planungsrechts).

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den (besonderen) Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden⁴⁶

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucher in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den **zentralen Versorgungsbereichen** –

⁴⁶ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

insbesondere bei Lebensmittelbetrieben – soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung können Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an den ausgewiesenen **(besonderen) Nahversorgungsstandorten** (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) sekundär empfohlen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Oberhausen zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegen steht und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen an (besonderen) Nahversorgungsstandorten soll – insbesondere bei Lebensmittelmärkten – gemäß Nahversorgungsprüfschema (vgl. Kapitel 7.5) sowie der Standortkategorie/Versorgungsfunktion erfolgen. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit im Einzelfall herzuleiten.

Unabhängig davon kann **in städtebaulich integrierten Lagen** ausnahmsweise und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form sogenannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität (s. u.) gewahrt wird. Ausnahmsweise und unter Berücksichtigung einer einzelfallbezogenen, städtebaulichen Abwägung können auch weitere Lebensmittelmärkte (z. B. Kleinst-Supermarkt, City-Konzepte, ethnische Supermärkte, Feinkostläden) in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zulässig sein, sofern die Konzeptkonformität (s. u.) gewahrt wird und sie standortgerecht dimensioniert sind.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zu Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität für übliche Ansiedlungstypen im Lebensmitteleinzelhandel ist das Nahversorgungsprüfschema (vgl. Kapitel 7.5) sowie die nachfolgende Handlungsmatrix (siehe Tabelle 18). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Tabelle 18: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Ansiedlungstyp	ZVB Neue Mitte/Alt-OB/Sterkrade	ZVB Bero-Center	ZVB Osterfeld/Schmachten dorf	NVZ	BNVS/NVS*	siL	niL**
SB-Warenhaus (über 5.000 m² VKF)	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 – 5.000 m² VKF)	✓	✓	○	○	✗	✗	✗
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 – 3.000 m² VKF)	✓	✓	✓	○	○***	✗	✗
Supermarkt (i. d. R. 1.500 – 2.000 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	○***	✗	✗
Großer Lebensmitteldiscounter/Kleiner Supermarkt (i. d. R. 1.000 – 1.500 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓***	✗	✗
Lebensmitteldiscounter/Kleinst-Supermarkt (i. d. R. 400 – 1.000 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	○***	✗
Nachbarschaftsladen/Convenience-Store (i. d. R. 100 bis 400 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform, ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang, ✗ = nicht konzeptkonform; * Konzeptionell ausgewiesene Nahversorgungsstandorte zzgl. Standorte, die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen; ** inkl. Sonderstandorte; *** Standortgerechte Dimensionierung vorausgesetzt.

Drogeriefachmärkte stellen Sonderfälle unter den zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieben dar. So haben Drogeriefachmärkte eine hohe Bedeutung als Frequenzbringer und ein deutlich über den Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Darüber hinaus weisen Drogeriefachmärkte eine hohe Warenvelfalt („drogeriewarenorientierte Kleinkaufhäuser“) und gewöhnlich einen nicht unerheblichen zentrenrelevanten Sortimentsanteil auf. Daher sollen Drogeriefachmärkte räumlich i. d. R. auf zentrale Versorgungsbereiche konzentriert werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten vorgesehen werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wo dies nach bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist sowie städtebauliche und raumordnerische Gründe nicht dagegensprechen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die ausgewiesenen Sonderstandorte sowie die zentralen Versorgungsbereiche ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Grundstücke in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu den Sonderstandorten können im Zuge eines Ansiedlungsvorhabens eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten unter Prüfung des Einzelfalls in die Sonderstandorte integriert werden.

Um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an den Sonderstandorten erfolgreich etablieren zu können, ist häufig ein Angebot an zentrenrelevanten und/oder

zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist dabei auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** eines Vorhabens zu begrenzen⁴⁷ – eine **ausdifferenzierte Begrenzung** der einzelnen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Auswirkungen und der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Zudem sollte stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung zum Hauptsortiment** gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung gewährt werden.

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der **wirtschaftliche Fortbestand** von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung bedarf einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/stadtentwicklungspolitische (u. a. Einzelhandelskonzept),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LEP NRW),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige Anforderungen.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Leitsatz V: Eine Entwicklungsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zum ZVB kann im begründeten Einzelfall zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in die zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

Sofern innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nachweislich keine geeigneten Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können, ist es möglich, Entwicklungsflächen außerhalb des ZVB für die Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen, wenn das Vorhaben in unmittelbarer räumlicher Nähe liegt und im funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich steht. Dies ist an eine detaillierte Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens folgende Prüfkriterien enthalten sollte:

⁴⁷ Ausnahme: Großflächiger Sportfachmarkt gemäß der im VBB 27 festgesetzten und reglementierten Verkaufsflächen für zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich⁴⁸ **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **unmittelbaren und direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Oberhausen.

Leitsatz VI: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist und sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- die **Grenze der Großflächigkeit** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet. Eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als branchenübliches Zubehör betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Produktion bzw. Weiterverarbeitung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

⁴⁸ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE). Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Oberhausen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

12 Schlusswort

Die Stadt Oberhausen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung, die Politik und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten. Ergänzend wurde während der Konzepterarbeitung die Bevölkerung im Rahmen der „dezentralen Foren“ beteiligt.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 36).

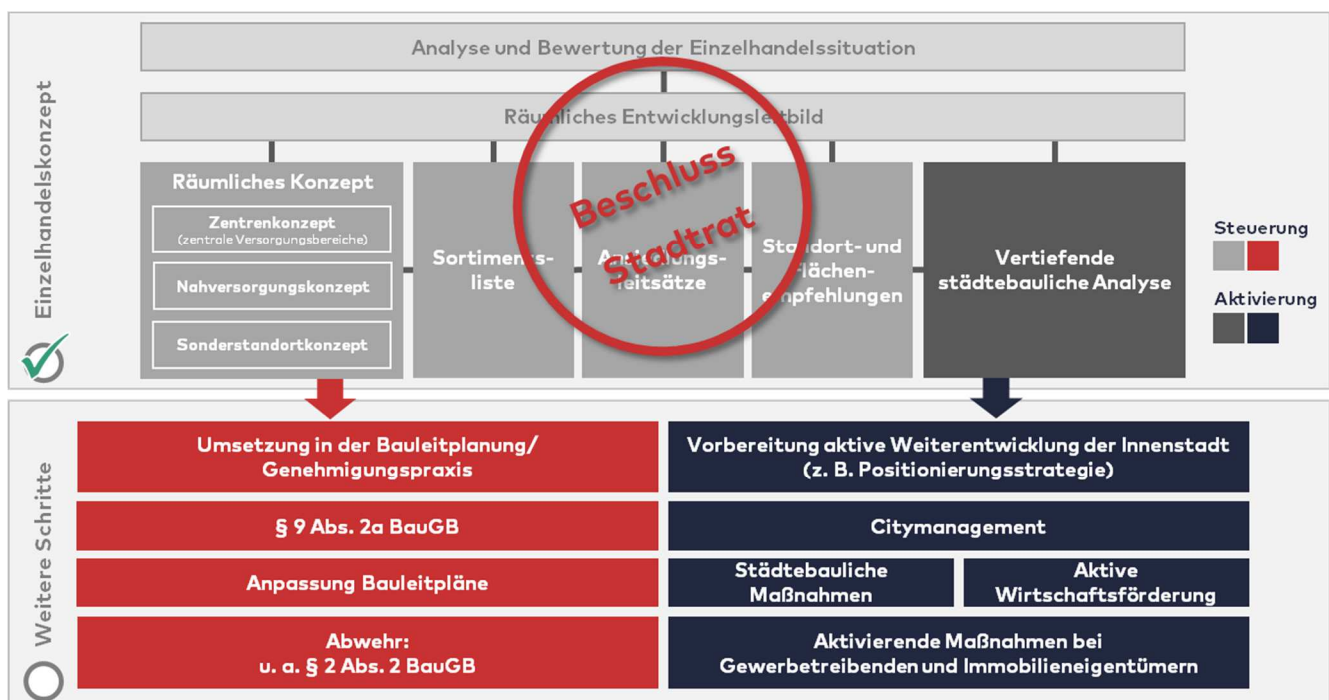


Abbildung 36: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet

zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Zentren bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

GMA (Hrsg.) (2007): Einzelhandel in Oberhausen. Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept. Köln.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2020): Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2021): Einzelhandelserlass NRW 2021.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

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

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....12
Abbildung 2:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz16
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel18
Abbildung 4:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen19
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....20
Abbildung 6:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse 22
Abbildung 7:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster 24
Abbildung 8:	Zentralörtliche Funktion Oberhausen 25
Abbildung 9:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen bis 2025 28
Abbildung 10:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Oberhausen und Umgebung30
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in Oberhausen nach Warengruppen und Lagebereichen..... 32
Abbildung 12:	Einzelhandelsbestand nach Verkaufsfläche in Oberhausen nach Warengruppen im Vergleich 33
Abbildung 13:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Oberhausen 37
Abbildung 14:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Oberhausen41
Abbildung 15:	Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive 43
Abbildung 16:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland44
Abbildung 17:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 45
Abbildung 18:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 46
Abbildung 19:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose) 47
Abbildung 20:	Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsimpulse für Oberhausen 49
Abbildung 21:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft) 54
Abbildung 22:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 56
Abbildung 23:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß EHK Oberhausen 2007 58

Abbildung 24:	Standort Luchs-Center - Bewertung hinsichtlich der Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren	61
Abbildung 25:	Zentrale Versorgungsbereiche gemäß EHK Oberhausen 2021 (Ziel-Perspektive)	63
Abbildung 26:	Lagedifferenzierung zentraler Versorgungsbereiche	64
Abbildung 27:	Schematische Darstellung der Zentrenstruktur in Oberhausen (Ziel-Perspektive gemäß EHK Oberhausen 2021)	95
Abbildung 28:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt	98
Abbildung 29:	Räumliche Nahversorgungssituation in Alt-Oberhausen	107
Abbildung 30:	Räumliche Nahversorgungssituation in Sterkrade	110
Abbildung 31:	Räumliche Nahversorgungssituation in Osterfeld	113
Abbildung 32:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Fokus: klassischer Lebensmitteleinzelhandel)	116
Abbildung 33:	Bewertung der Standortbereiche nach Zentrenrelevanz der Sortimente	121
Abbildung 34:	Zentren- und Standortmodell gemäß EHK Oberhausen 2021 (Ziel-Perspektive)	130
Abbildung 35:	Schematische Darstellung der Zentren- und Standortstruktur in Oberhausen (Ziel-Perspektive gemäß EHK Oberhausen 2021)	131
Abbildung 36:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	143
Abbildung 37:	Zentren- und Standortmodell gemäß EHK Oberhausen 2021 (Ziel-Perspektive)	150

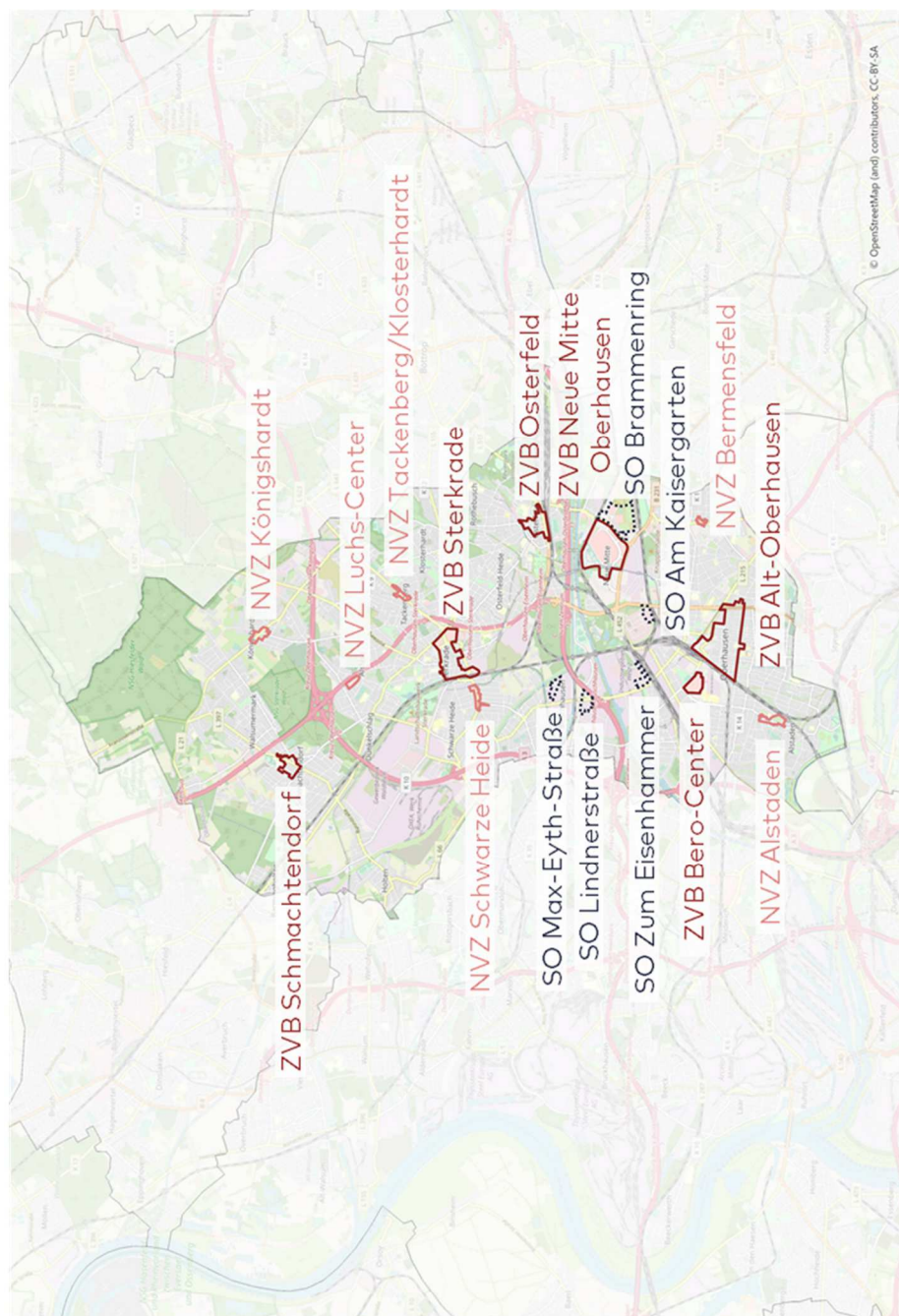
Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....13
Tabelle 2:	Bevölkerungsverteilung in Oberhausen..... 26
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen..... 29
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Oberhausen31
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen31
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Oberhausen..... 35
Tabelle 7:	Relevante Rahmenbedingungen zur Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive im stationären Einzelhandel für Oberhausen..... 49
Tabelle 8:	Warengruppenspezifische Entwicklungsimpulse für die Stadt Oberhausen bis 202550
Tabelle 9:	Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Oberhausen gemäß EHK Oberhausen 2021 62
Tabelle 10:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Oberhausen 97
Tabelle 11:	Quantitative Handlungsbedarfe der Stadtbezirke in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel..... 103
Tabelle 12:	Quantitative Handlungsbedarfe der Stadtbezirke in der Warengruppe Drogeriewaren 104
Tabelle 13:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Alt-Oberhausen 106
Tabelle 14:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Sterkrade 109
Tabelle 15:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Osterfeld 112
Tabelle 16:	Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Oberhausen gemäß EHK Oberhausen 2021 130
Tabelle 17:	Sortimentsliste für die Stadt Oberhausen (Kurzfassung).....134
Tabelle 18:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen im Lebensmitteleinzelhandel139
Tabelle 19:	Auslegungshilfe zur Sortimentsliste für die Stadt Oberhausen..... 151

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	MIV	motorisierter Individualverkehr
BauNVO	Baunutzungsverordnung	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NRW	Nordrhein-Westfalen
BGF	Bruttogeschossfläche	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort	NVS	Nahversorgungsstandort
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NVZ	Nahversorgungszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Drog	Drogeriewaren	OVG	Oberverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel	PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
EHK	Einzelhandelskonzept	siL	städtebaulich integrierte Lage
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VG	Verwaltungsgericht
EW	Einwohner	VKF	Verkaufsfläche
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich
GPK	Glas, Porzellan, Keramik		
LEP	Landesentwicklungsplan		

Anhang



Administrative Grenzen
 □ Kommune
**Zentren- und Standortabgrenzungen
 gemäß EHK 2022**
 □ Übergeordneter ZVB
 □ Nahversorgungszentrum
 □ Sonderstandort

1,000 m

Abbildung 37: Zentren- und Standortmodell gemäß EHK Oberhausen 2022 (Ziel-Perspektive)

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

Tabelle 19: Auslegungshilfe zur Sortimentsliste für die Stadt Oberhausen

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (inkl. Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf und Sportgroßgeräten)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

(Fortsetzung von Tabelle 19)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Motorräder und Zubehör (inkl. Motorradbekleidung)	aus 45.40.0	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte (inkl. Boote und Zubehör)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten und Booten)
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Tierfutter)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008;

** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

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

Synoptische Abwägungstabelle

zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Nachbarkommunen, Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen in der Offenlagefassung vom 15.11.2021

STELLUNGNAHMEN

Laufende Nr.	Absendergruppe
1	Örtliche Interessengemeinschaften
2-6	Institutionen
7-11	Umlandgemeinden
12-18	Handelsunternehmen/Projektentwickler

KURZZEICHEN DER ABWÄGUNG

Z	Zustimmung (ausdrückliche Zustimmung bzw. keine Bedenken und Anregungen)
K	Keine Abwägung erforderlich, da eine nicht abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt (z. B. Sachverhaltsdarstellung oder nicht Gegenstand des Planverfahrens)
B	Der Argumentation wird gefolgt, Anregung wird berücksichtigt; Änderungsbedarf am Konzept wird fett dargestellt

TB	teilweise Berücksichtigung der Anregungen/Bedenken/Argumentation; Änderungsbedarf am Konzept wird fett dargestellt
BB	Anregung/Hinweis ist bereits berücksichtigt
N	Nichtberücksichtigung/Ablehnung des Vorschlags bzw. Zurückweisung der Argumentation
S	Sonstiger Handlungsbedarf

ABKÜRZUNGEN

BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort
EH	Einzelhandel
EW	Einwohner
EHK	Einzelhandelskonzept
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
IHK	Industrie- und Handelskammer
LEP	Landesentwicklungsplan

MIV	motorisierter Individualverkehr
NVS	Nahversorgungsstandort
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

ERGEBNISZUSAMMENFASSUNG

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
1.0	Sterkrader Interessengemeinschaft e.V.		
1.1	Die Sterkrader Interessengemeinschaft wünscht erneut und nachdrücklich, daß Verkaufsoffene Sonntage als wichtiges Instrument der Förderung und Unterstützung des Einzelhandels in den Innenstädten in das Einzelhandelskonzept aufgenommen werden und zwar expressis verbis.	Die Entwicklungsempfehlungen für die übergeordneten ZVB werden um das Ziel „Prüfung der Möglichkeiten zur Durchführung verkaufsoffener Sonntage im Rahmen des Ladenschließungszeitengesetzes zum Erhalt, zur Stärkung und Belebung des ZVB“ ergänzt. Es bleibt festzustellen, dass die Durchführung verkaufsoffener Sonntage eine einzelhandelsfördernde Maßnahme sein kann, aber nicht zur strukturell-räumlichen Abbildung des Einzelhandels in Oberhausen geeignet ist.	B
1.2	Die Sterkrader Interessengemeinschaft wünscht erneut die Einrichtung eines Konsultationskreises Handel mit Stadtverwaltung, IHK, Handelsverband und Interessengemeinschaften.	Die Idee der Einrichtung eines Konsultationskreises Handel wird von Seiten der Stadt Oberhausen aufgenommen und die Umsetzung durch die Verwaltung geprüft.	S
2.0	Industrie- und Handelskammer zu Essen		
2.1	Die IHK zu Essen nimmt zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen wie folgt Stellung: Die von der Stadt Oberhausen in Auftrag gegeben grundlegende Überarbeitung des aus dem Jahr 2007 stammenden Einzelhandelskonzeptes war auch aus Sicht der IHK zu Essen ein notwendiger Schritt. Mit der neuen Zentrenstruktur in Oberhausen, welche nunmehr 12 zentrale Versorgungsbereiche - von denen sechs als übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche definiert sind - umfasst und der vorgelegten Analyse sind wir grundsätzlich einverstanden und halten diese für nachvollziehbar.	-	K

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
2.2	Neu hinzu kommen fünf ausgewiesenen Sonderstandorte. Generell ist die Argumentation schlüssig, jedoch halten wir die Aufteilung des ehemaligen ZVBs Neue Mitte für fragwürdig. ZVB Neue Mitte Oberhausen und Sonderstandort Brammenring Auch die IHK zu Essen sieht an diesem Standort die im Konzept aufgeführten Schwächen, insbesondere im Hinblick auf den Mangel an einem umfassenden lebensmittelbezogenen Nahversorgungsangebot. Die IHK zu Essen empfiehlt dringend für diesen Standort eine bessere Anbindung an bzw. Einbindung in die umliegenden städtischen Bereiche. Es ist u.E. ein Gleichgewicht zu anderen übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen zu bewahren. Die neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches "Neue Mitte Oberhausen" und Benennung des "Sonderstandortes Brammenring" erscheint in unseren Augen als Mittel zum Zweck, in Bezug auf die - in der Vergangenheit mehrfach von der IHK zu Essen kritisierten – Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) Nr. 27. Zudem fehlen die üblicherweise für zentrale Versorgungsbereiche notwendigen zentralen Funktionen. Wohnbebauung findet sich lediglich spärlich am Rande des neu ausgewiesenen Sonderstandortes Brammenring. Daher erscheint die Abgrenzung als fragwürdig. Die vorgesehenen Entwicklungen am Standort müssen weiterhin seiner hohen Bedeutsamkeit für die Stadt- und Regionalentwicklung gerecht werden und entsprechende Qualitäten aufweisen. Der ursprünglich von der Stadt Oberhausen angedachte Ansatz	Die Stadt Oberhausen befindet sich seit Etablierung der Neuen Mitte in einem stetigen Prozess, diesen Stadtteil nachhaltig weiterzuentwickeln. Im Rahmen des aktuellen Masterplanprozesses „Neue Mitte Oberhausen“ wird eine Zukunftsvision dieses städtischen Raumes erarbeitet. Das Ziel ist es die Neue Mitte als ein urbaneres und lebendigeres Stadtzentrum weiterzuentwickeln. Neben der Integration von neuem Wohnen auf dem Stahlwerksgelände sowie dem NEWAG-Gelände und diversen städtebaulichen Ergänzungen im Umfeld des Westfield Centros, sind die Aktivierung und der Ausbau grüner Freiräume und die Implementierung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes Bausteine des Konzeptes. Die Planungen sind durch entsprechende Bauleitpläne zu konkretisieren und damit deren Umsetzung vorzubereiten. So ist z.B. am 22.06.2020 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 750 vom Rat der Stadt Oberhausen gefasst worden. Ziel des Bebauungsplans ist es unter anderem, eine wohnbauliche Entwicklungen auf dem Stahlwerksgelände planungsrechtlich zu ermöglichen.	K

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
2.3	ZVB Alt-Oberhausen Die im vorgelegten Entwurf aufgelisteten Stärken und Schwächen widersprechen sich. Aus unserer Sicht überwiegen - leider - mittlerweile eindeutig die Schwächen des Standortes Alt-Oberhausen. So ist u.a. kein gesunder Branchenmix vorhanden, erhebliche Angebotslücken kennzeichnen insbesondere die Marktstraße. Zunehmende Trading-Down-Effekte sind seit Jahren erkennbar, die Situation hat sich seit mindestens 2005 stetig und spürbar verschlechtert. Etliche Geschäftsaufgaben haben den Standort	In Bezug auf die Darstellung der Stärken des ZVB Alt-Oberhausen werden die Aussagen dahingehend klargestellt, dass das Zentrum Angebote aus den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsstufen (bei jedoch deutlich sortimentsbezogenen Unterschieden) bereithält. Darüber hinaus wird ergänzt, dass eine hohe Nutzungsdichte entlang der Marktstraße insbesondere in den Bereichen zwischen Düppelstraße im Osten und Altmarkt im Westen gegeben ist. Im Zusammenhang mit der Darstellung der Schwächen des ZVB Alt-Oberhausen erfolgt eine weiterführende Ergänzung dahingehend, dass in bestimmten (Teil-)Sortimenten der Hauptwarengruppen (u. a.	TB

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	bereits weit vor der Corona-Pandemie gekennzeichnet, mangelnde Aufenthaltsqualität und Attraktivität auch des öffentlichen Raumes kommen hinzu. Die IHK zu Essen sieht die Funktion einer ""Innenstadt"" erheblich geschwächt und gefährdet. Weder die Wahrnehmung einer zentralen Versorgungsfunktion im ausreichenden Maße, geschweige denn eine gesamtstädtische noch eine Ausstrahlung in den Einzugsbereich halten wir aktuell für gegeben. Wir raten zu einer Verkleinerung des ZVB Alt-Oberhausen. Es zeigt sich deutlich, dass der Standort die klassischen Funktionen einer Innenstadt nicht mehr aufweisen kann. Um die aufgezeigten Planungsziele zu erreichen, regen wir eine deutlichere Verkleinerung des ZVB an. Es wäre zu überlegen, den ZVB entlang der Marktstraße einzukürzen und auch in der Breite eine deutlichere Verdichtung des Gebietes anzudenken. Zudem plädiert die IHK nach wie vor für eine Verkürzung der mittlerweile überdimensionierten Fußgängerzone Marktstraße einschließlich der Öffnung von Teilbereichen z.B. der oberen Marktstraße für den fließenden Verkehr, wie zuletzt auch in der örtlichen Politik angedacht.	in den Bereichen Sportartikel/Fahrräder/Camping, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Neue Medien/Unterhaltungselektronik) ein quantitativ eingeschränktes Angebot sowie darüber hinaus in Teilen ein qualitatives Angebotsdefizit (Überhang von niedrigpreisigen/discountierten Anbietern insb. im Bereich der innerstädtischen Leitsortimente) besteht. Zudem wird der Aspekt „mangelnde Aufenthaltsqualität und Attraktivität in Teilen des öffentlichen Raumes“ bei der Schwächen-Darstellung berücksichtigt, zumal bereits die Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch städtebauliche Aufwertung des Zentrums als Planungsziel bzw. Handlungsempfehlung für den ZVB empfohlen wird. Im Kontext der Versorgungsfunktion wird bereits im aktuellen Entwurf des EHK Oberhausen 2021 deutlich auf die primär stadtbezirksweite (und nur in Teilen gesamtstädtische) Versorgungsbedeutung hingewiesen. Es findet bereits im nördlichen Umgriff eine räumliche Reduzierung des ZVB statt. Im Konzept wird konzeptionell verankert, womit die Auffassung der IHK zu Essen bereits geteilt wird. Der Überlegung zur weiteren Verkleinerung der tatsächlichen Einzelhandelslage durch Reduzierung der Marktstraße stellt sich die Stadt im Rahmen des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für die Marktstraße. Den planerischen Überlegungen soll hier nicht vorgegriffen werden. Fragen der Erschließung durch den fließenden Verkehr sind losgelöst von diesen Überlegungen und unabhängig vom Einzelhandelskonzept zu beantworten.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
2.4	Konsultationskreis Einzelhandel Für die zukünftige Planung einzelhandelsrelevanter Vorhaben in Oberhausen regt die IHK zu Essen erneut - wie bereits in der Stellungnahme vom 18.01.2018 erläutert - die Etablierung eines Konsultationskreises an. Solche sind in Essen und Mülheim an der Ruhr sowie anderen Städten in NRW seit Jahren etabliert und werden z.B. von den Baudezernaten (Ämter für Stadtplanung, Bauordnung etc.) koordiniert und gesteuert. Teilnehmende an diesem Konsultationskreis, als beratende Gremien von Politik und Verwaltung, sind neben der Stadtverwaltung auch der Handelsverband, die IHK, die Wirtschaftsförderungen sowie Stadtmarketing. Ein regelmäßig stattfindender Konsultationskreis ermöglicht den Austausch zwischen und die Abstimmung mit allen relevanten Partnern im Vorfeld von Planungsverfahren. Neben einer Verschlankung der Planverfahren und Bürokratieabbau wird Transparenz gegenüber Investoren, Eigentümern und weiteren beteiligten Akteuren erreicht. Nicht zuletzt dienen die Ergebnisse eines Konsultationskreises - dass zeigen die Erfahrungen aus anderen Städten - als Entscheidungsgrundlage und -hilfe für Politik und Verwaltung.	Die Idee der Einrichtung eines Konsultationskreises Handel wird von Seiten der Stadt Oberhausen aufgenommen und die Umsetzung durch die Verwaltung geprüft.	S
2.5	Verkaufsoffene Sonntage Im Masterplan fehlt gänzlich ein Hinweis auf verkaufsoffene Sonntage auf dem Stadtgebiet Oberhausen - als wichtiges Instrument der Handels-, Stadt- und Quartiersentwicklung und zu deren Absicherung.	Im EHK wird ein entsprechender Hinweis auf verkaufsoffene Sonntage in Oberhausen aufgenommen. In diesem Kontext werden die Entwicklungsempfehlungen für die übergeordneten ZVB um das Ziel „Prüfung der Möglichkeiten zur Durchführung verkaufsoffener Sonntage im Rahmen des Ladenöffnungszeitengesetzes zum Erhalt, zur Stärkung und Belebung	B

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Die IHK zu Essen fordert eine Aufnahme der verkaufsoffenen Sonntage, als wichtige Maßnahme zur Stärkung des Einzelhandels und anderer Branchen in den Innenstädten und Stadtteilen, in das vorliegende Einzelhandelskonzept. Die Nennung der verkaufsoffenen Sonntage im Konzept dient zu deren Absicherung. Nicht zuletzt werden somit die Ladenöffnungsgesetz - LÖG NRW verankerten Voraussetzungen einfacher erfüllt werden können."	des ZVB“ ergänzt. Es bleibt festzustellen, dass die Durchführung verkaufsoffener Sonntage eine einzelhandelsfördernde Maßnahme sein kann, aber nicht zur strukturell-räumlichen Abbildung des Einzelhandels in Oberhausen geeignet ist.	
2.6	Wir bedanken uns für die Einbeziehung in den Arbeitskreis zur Fortschreibung des Konzepts und die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichen Beteiligung. Zunächst wollen wir nochmals die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes begrüßen. Die damit verbundene umfassende Erhebung und Auswertung der bestehenden Einzelhandelssituation und der bestehenden Standortbereiche sehen wir als hilfreiche Grundlage für die Bewertung neuer Vorhaben, aber auch für weitere Maßnahmen mit Bezug zum Einzelhandel und zur Belebung der zentralen Lagen.	-	K
3.0	Einzelhandelsverband Ruhr e. V.		
3.1	Für den örtlichen Handel ist die Möglichkeit, verkaufsoffene Sonntage durchzuführen, von großer Wichtigkeit. Bekanntermaßen ist dies in der Vergangenheit sehr oft am Widerstand der Gewerkschaft ver.di gescheitert. Ein Grund für abschlägige Gerichtsentscheidungen war hierbei insbesondere, dass der Landesgesetzgeber zwar in § 6 Abs. 1 S. 2 LÖG NRW Sachgründe, die ein öffentliches Interesse darstellen, (nicht abschließend!) aufgelistet hat, es hierfür aber eines gemeindlichen Gesamtkonzeptes be-	Im EHK wird ein entsprechender Hinweis auf verkaufsoffene Sonntage in Oberhausen aufgenommen. In diesem Kontext werden die Entwicklungsempfehlungen für die übergeordneten ZVB um das Ziel „Prüfung der Möglichkeiten zur Durchführung verkaufsoffener Sonntage im Rahmen des Ladenöffnungszeitengesetzes zum Erhalt, zur Stärkung und Belebung des ZVB“ ergänzt. Es bleibt festzustellen, dass die Durchführung verkaufsoffener Sonntage eine einzelhandelsfördernde	B

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	darf, was zum Zeitpunkt der Gerichtsentscheidungen nur bei wenigen Kommunen vorlag (vgl. Folie 29 der Präsentation der Kanzlei Redeker (Anlage 1)). Laut Seite 3 der Kurzfassung der Anwendungshilfen des Landes NRW für den Umgang mit § 6 LÖG NRW (Anlage 2) bedarf es eines im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes möglichen gemeindlichen Gesamtkonzeptes, in dessen Rahmen die Sonntagsöffnung als Maßnahme enthalten ist, die geeignet ist, die von der Gemeinde mit der Sonntagsöffnung verfolgten Ziele nach den Sachgründen Nr. 2-5 jenseits des Umsatzinteresses zu verwirklichen. Die Rede ist von einem schlüssigen Gesamtkonzept „zum Erhalt, zur Stärkung oder Entwicklung eines vielfältigen stationären Einzelhandelsangebotes, in dessen Rahmen die Sonntagsöffnung als Maßnahme enthalten ist (§ 6 Abs. 1 S. 2 Nr. 2; s. Seite 4 Kurzfassung (Anlage 3)“, „zum Erhalt, zur Stärkung oder Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, in dessen Rahmen die Sonntagsöffnung als Maßnahme enthalten ist (§ 6 Abs. 1 S. 2 Nr. 3; s. Seite 5 Kurzfassung (Anlage 4) sowie „zur Belebung der Innenstädte, Ortskerne, Stadt- oder Ortsteilzentren, in dessen Rahmen die Sonntagsöffnung als Maßnahme enthalten ist (§ 6 Abs. 1 S. 2 Nr. 4; s. Seite Nr. 6 Kurzfassung (Anlage 5)“. Hinweise zu einem „schlüssigen Gesamtkonzept“ gibt darüber hinaus auch die Ihnen bereits am 12.04.2021 übersandte Präsentation der Kanzlei Redeker ab Folie 22 (ibid. ab Folie 29). Wir bitten darum, den jetzt vorliegenden Entwurf um ein solches Gesamtkonzept zu ergänzen. In der Vergangenheit haben die Werbe- und Interessengemeinschaft der Stadt bewiesen, dass	Maßnahme sein kann, aber nicht zur strukturell-räumlichen Abbildung des Einzelhandels in Oberhausen geeignet ist.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	sie sehr verantwortungsvoll mit dem Instrumentarium von Sonntagsöffnungen umgehen und Vorgaben, die gemeinsam mit Politik und Verwaltung abgesprochen wurden, einhalten. Unsere Bitte, das Einzelhandelskonzept um die angesprochenen Punkte zu ergänzen, zielt daher in erster Linie darauf ab, die vom Rat der Stadt Oberhausen genehmigten Sonntagsöffnungen gerichtsfester zu machen.		
3.2	Aufgefallen ist uns außerdem, dass der jetzt vorliegende Entwurf nicht mehr die Einrichtung eines Expertenkreises vorsieht, dessen Aufgabe es sein soll, Empfehlungen zur Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Oberhausen abzugeben. Im Oberhausener Einzelhandelskonzept von 2007 war die Installation eines solchen Arbeitskreises, der dort „Facharbeitskreis Einzelhandelsentwicklung“ genannt wurde, noch auf Seite 73 festgeschrieben worden, wenngleich die Installation eines solchen Gremiums trotz mehrfacher Anregung aus dem Kreis der hierfür in Frage kommenden Akteure bislang leider nicht stattgefunden hat. Andere Städte wie Essen oder Dortmund haben mit der Installation eines Konsultationskreises Einzelhandel gute Erfahrungen gemacht, weshalb wir erneut die Bitte äußern, diesem Beispiel zu folgen. Exemplarisch beigefügt erhalten Sie einen Auszug aus dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund aus 2013, der die Vorzüge eines solchen Gremiums gut beschreibt (Anlage 6). Ebenso wie die IHK würden auch wir uns gerne in ein solches Gremium einbringen, wie wir dies auch in den Städten Essen und Mülheim an der Ruhr gemeinsam bereits seit langem tun.	Die Idee der Einrichtung eines Konsultationskreises Handel wird von Seiten der Stadt Oberhausen aufgenommen und die Umsetzung durch die Verwaltung geprüft.	S

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
4.0	Regionalverband Ruhr		
4.1	Das derzeit gültige Konzept aus dem Jahr 2007 ist mittlerweile überholt. Nun liegt der Entwurf der Fortschreibung des Büros Stadt + Handel vom 15.11.2021 vor. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird von unserer Seite aus begrüßt.	-	K
4.2	Zentrenkonzept Die Reduktionen der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) werden grundsätzlich begrüßt. Dies betrifft insbesondere die Herausnahme des Stahlwerksgeländes aus dem ZVB Neue Mitte. In einigen ZVB wird eine Lagedifferenzierung zwischen Handelslage, Nebenlage, funktionaler Ergänzungsbereich und Potenzialfläche vorgenommen. Sofern an diesem Ansatz festgehalten werden soll, ist es im Sinne der konzeptionellen Stringenz sinnvoll, entsprechende Aussagen zur Lagedifferenzierung konsequent in allen ZVB vorzunehmen. Dies auch, wenn z.B. Potenzialflächen nicht identifiziert werden können, bestimmte Lagen nicht auftauchen bzw. eine Lagedifferenzierung nicht zielführend für den jeweiligen ZVB ist. Zudem sollte konkreter auf die Entwicklungsabsichten bzw. die Steuerungsintention in den jeweiligen Lagen eingegangen werden. So bleibt die Steuerungsfunktion der Lagedifferenzierung zum Teil unklar. Zu den „funktionalen Ergänzungsbereichen“ wird z.B. für den ZVB Neue Mitte die sehr offene Handlungsempfehlung, „Maßnahmen zur Fortentwicklung des Einzelhandels [...] nur, sofern daraus eine strategische Weiterentwicklung des Standortes insgesamt resultiert“ (siehe S. 67), formuliert. Was unter	Mit der Darstellung der im Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 definierten Lagebereiche ist grundsätzlich die konzeptionelle Zielvorstellung verbunden, für in Ausstattung und (perspektivischer) Funktion differenzierbare Teilbereiche eines ZVB spezifische Zielperspektiven zu formulieren und damit den ZVB zielgerichtet als Ganzes weiterzuentwickeln. Dabei ist zunächst herauszustellen, dass sich ein ZVB i. d. R. nicht ausschließlich durch den (großflächigen) Einzelhandel definiert/begründet, sondern angesichts seiner (auch planungsrechtlich angedachten) weiterführenden Versorgungsfunktion häufig durch zentrenergänzende Nutzungen z. B. in Form von Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten ergänzt wird (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 55). Darüber hinaus nehmen zentrenergänzende Nutzungen im Sinne einer Stärkung und Weiterentwicklung einer lebendigen, multifunktionalen und attraktiven Innenstadt – insbesondere im Kontext der aktuellen und künftigen Herausforderungen für Zentren – eine zunehmende Bedeutung ein. Dies bedingt einen Ansatz, der auch in einem primär sektoralen Einzelhandelskonzept die Zentren unter Beachtung der bestimmenden Rahmenbedingungen und Trends in ihrer städtebaulichen und funktionalen Komplexität mehrdimensional betrachtet. Demnach werden im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung – und wie in	TB

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	einer „strategischen Weiterentwicklung“ zu verstehen ist, bleibt hier zu unspezifisch. Die konkrete Steuerungsintention, die sich hinter den Lagedifferenzierungen verbirgt, wird nicht ersichtlich, wenn sich die Stadt Oberhausen - wie in diesem Beispiel - alle Optionen offenhält. Insofern sind eindeutige Aussagen zu den jeweiligen Lagen, die Kennzeichnung und der Umgang mit möglichen Potenzialflächen erforderlich, um transparent und verbindlich gegenüber den von der Einzelhandelssteuerung betroffenen Akteuren aufzutreten. Durch die Abgrenzung der ZVB wird zunächst grundsätzlich ein Positivraum für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans (LEP) geschaffen. Ob für die Nutzungen, die primär außerhalb der Handelslagen gesichert und gestärkt werden sollen, die Ausweisung als ZVB erforderlich ist, ist vor diesem Hintergrund fraglich.	Einzelhandelskonzepten grundsätzlich üblich – auch außerhalb der primären Handelslagen verortete Nutzungen bei der räumlichen Abgrenzung eines ZVB berücksichtigt (sofern ein begründeter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zu diesen Lagen besteht). Tabelle 26 des EHK-Entwurfes stellt dabei die wesentlichen Merkmale sowie die grundlegende Steuerungs idee bzw. Entwicklungsperspektive für die einzelnen Lagebereiche eines ZVB dar (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 64). Auf Grundlage einer städtebaulichen Analyse und orientiert an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erfolgte für alle übergeordneten ZVB anhand der in Tabelle 26 aufgezeigten Strukturmerkmale eine entsprechende Lagedifferenzierung, für die in den ZVB-Steckbriefen über die generalisierenden Aussagen auf S. 64 hinaus konkretisierte Empfehlungen gegeben werden. Dabei werden für die einzelnen übergeordneten ZVB ausschließlich diejenigen Lagebereiche samt Entwicklungsempfehlungen dargestellt, die sich unter Berücksichtigung der in Tabelle 26 dargestellten Charakteristika entsprechend ableiten lassen. Dieses Vorgehen steht einer konzeptionellen Stringenz nicht entgegen, sondern unterstreicht die o. g. Zielvorstellung, für faktisch differenzierbare Teilbereiche spezifische Zielperspektiven zu formulieren und damit den ZVB als Ganzes zielgerichtet weiterzuentwickeln. An dieser Stelle ist ergänzend zu betonen, dass unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Festlegungskriterien (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), Kap. 6.1) für alle ZVB intensiv geprüft wurde, ob (strukturprägende) Potenzialflächen bestehen. Entsprechend dieser Analyse wurden, wie im Entwurf zum EHK Oberhausen	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		2021 beschrieben, Potenzialflächen in den ZVB – sofern vorhanden – dargestellt und hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten eingeordnet (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 64). Im Zusammenhang mit der Entwicklung des funktionalen Ergänzungsbereiches des ZVB Neue Mitte Oberhausen werden – wie auch für die weiteren ZVB – im Rahmen des vorliegenden Konzeptentwurfs klare Zielvorstellungen gegeben. So ist zunächst herauszustellen, dass gemäß Handlungsempfehlungen der deutliche Fokus im funktionalen Ergänzungsbereich des ZVB Neue Mitte Oberhausen auf handelsferne Zentrennutzungen in den Bereichen Dienstleistung, Gastronomie, Freizeit, Kultur und Tourismus gesetzt werden sollte und Maßnahmen zur Fortentwicklung des Einzelhandels an bestimmte Kriterien geknüpft ist. In diesem Kontext wird im Rahmen der Konzeptüberarbeitung unter Berücksichtigung der Ausführungen des Regionalverbandes Ruhr jedoch erläuternd hinzugefügt, dass mit der dort empfohlenen strategischen Weiterentwicklung in Bezug auf Einzelhandel die Zielvorstellung verbunden ist, kein konkurrierendes, sondern allenfalls ein zur Hauptlage des CentrO arondierendes Angebot zu schaffen, welches der Erweiterung des Betriebstypenmixes dient. Die übrigen formulierten Ziele für den funktionalen Ergänzungsbereich des ZVB Neue Mitte Oberhausen bleiben weiterhin gültig (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 67). Die in Oberhausen definierten NVZ grenzen sich angesichts ihrer räumlichen Ausprägung/Dimensionierung, der städtebaulichen und angebotsseitigen Rahmenbedingungen sowie ihrer konzeptionellen Zielausrichtung deutlich von den übergeordneten ZVB in	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		Oberhausen ab. Die wesentlichen Frequenzerzeuger bzw. Ankerbetriebe stellen die strukturprägenden Lebensmittelmärkte dar, die in ihrem Standortumfeld vorwiegend durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz und zentrenergänzende Funktionen ergänzt werden (in diesem Kontext bildet das NVZ Luchs-Center eine Ausnahme, da hier im Wesentlichen Anbieter in Fachmarktgröße verortet sind). Eindeutige Unterschiede bezüglich Lauflagen/Passantenfrequenzen sind aufgrund der bandartigen Strukturen entlang von Verkehrsstraßen (z. B. NVZ Tackenberg/Klosterhardt, NVZ Alstaden, NVZ Schwarze Heide) bzw. der räumlich eng begrenzten Fassungen (z.B. NVZ Bermensfeld, NVZ Luchs-Center) nicht identifizierbar. Ankerpunkte der NVZ sind wie bereits insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Für die NVZ werden entsprechend ihrer Versorgungsfunktion eindeutige Planungsziele formuliert, die den Fokus auf die Bereitstellung einer umfassenden, bedarfsgerechten Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche legen. In diesem Zusammenhang gilt es u. a., die bestehenden Lebensmittelmärkte an ihren Standorten langfristig zu sichern. Eine Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote soll nur gezielt punktuell branchenspezifisch und ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren stattfinden. Darüber hinaus ist in den NVZ – im Sinne einer gewissen Multifunktionalität – die Sicherung bzw. Stärkung der Funktionsmischung aus Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen als Ziel definiert worden. Im Kontext der vorgenannten Aspekte wird auf eine Lagedifferenzierung in den NVZ – mit Ausnahme von bestehenden Potenzialflächen unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Festlegungskriterien für ZVB (s.o.) – verzichtet.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
4.3	Nahversorgungskonzept Grundsätzlich soll ein Nahversorgungskonzept darauf hinwirken, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Dabei sind potentielle Ansiedlungen auf geeignete Standorte zu lenken. Diesbezüglich verweisen wir auf die Ausnahmeregelung für die Nahversorgung zu Ziel 6.5-2 LEP, die an enge und abschließende Voraussetzungen gebunden ist. Diese Voraussetzungen stellen sicher, dass die Ausnahme nur in sachlich begründeten Fällen greift und das mit dem Integrationsgebot verbundene Ziel nicht unterlaufen wird. Das „Nahversorgungsprüfschema“ und das „räumliche Nahversorgungskonzept“ sind an dieser Stelle sehr kleinteilig und komplex. Dies geht auf Kosten der Verständlichkeit und der Lesbarkeit. Folgende Aspekte sind hierbei generell kritisch zu hinterfragen: 1) Die Herleitung und der Zweck der „besonderen Nahversorgungsstandorte“ (BNVS) ist deutlicher herauszuarbeiten. So soll den BNVS gemäß Prüfschema eine größere Dimensionierung ermöglicht werden als anderen Nahversorgungsstandorten (NVS). Weiterhin wird zwischen (B)NVS und siedlungsintegrierten Lagen differenziert. Den (B)NVS werden im Vergleich größere Entwicklungsspielräume zugestanden. Die Differenzierung der Standorte erfolgt auf Basis der auf Seite 101 und 102 definierten Kriterien für (B)NVS. Hier ist fraglich, ob diese konzeptionelle Überlegung die Voraussetzungen der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des LEP (s.o.) erfüllen kann.	Im Rahmen des EHK steht u. a. eine gezielte Nahversorgungs-entwicklung im Sinne einer möglichst flächendeckenden, fußläufig erreichbaren Nahversorgung in den Wohngebieten im Blickpunkt. Dieses Ziel kann in Oberhausen nicht allein durch die Versorgungsstrukturen in den Zentren erreicht werden. Folglich ist ergänzend das Nahversorgungsangebot außerhalb der Zentren an städtebaulich zielführenden Standorten langfristig zu erhalten und bedarfsgerecht zu stärken. Dieses Ziel wird mit dem qualifizierten Nahversorgungskonzept unterstrichen. Zu 1) Die dabei für die Nahversorgungsstandorte (NVS und BNVS) zugrunde gelegten Kriterien und Anforderungen werden im Rahmen des EHK umfassend dargestellt. Im Zuge des Nahversorgungskonzeptes wurde sich darüber hinaus insbesondere mit der Herleitung einer realitätsnahen und zweckdienlichen Kaufkraft-Abschöpfungsquote im Nahbereich, dem konzeptionellen Umgang mit dem Nahbereich selbst sowie einer Differenzierung von NVS befasst. Im Ergebnis steht ein realitätsnahes, flexibles und standortspezifisches Nahversorgungskonzept und Prüfschema, welches spezielle Fragestellungen von verschiedenen Standorttypen zur Nahversorgung berücksichtigt und zielorientiert einordnen kann. Im Zusammenhang mit der vom Regionalverband Ruhr angesprochenen „Komplexität“ des Nahversorgungskonzeptes bzw. Prüfschemas wird zudem darauf hingewiesen, dass diese Steuerungsregeln und konzeptionellen Ziele sich bereits in mehreren Kommunen (auch in NRW) als praxistauglich und zielführend erwiesen haben. Weiterhin ist festzuhalten, dass den BNVS durch das Nahversorgungskonzept bzw. Prüfschema nicht per se größere Entwick-	TB

Welche Gründe für die Einordnung zu einem Standorttyp vorliegen, kann zum Großteil nur gemutmaßt werden. In der Folge erscheint es hier angebracht, auf die einzelnen Standorte einzugehen und die konzeptionelle Einordnung der Standorte in Kürze darzulegen. Diese Hintergrundinformationen können sich bei späteren Erweiterungsbestrebungen, Umstrukturierungsmaßnahmen aber auch bei weiteren Ansiedlungsvorhaben als nützlich erweisen.

Auch fragliche Zuordnungen können auf diese Weise geklärt bzw. die Kriterien für NVS überprüft werden. So wird beispielsweise in räumlicher Nähe zum ZVB Alt Oberhausen ein Lidl-Lebensmittel-discounter (Mülheimer Str. / Blücherstraße) als Nahversorgungsstandort mit entsprechenden Entwicklungspotenzial ausgewiesen, obwohl sich dieser lediglich ca. 200 m von zwei innerhalb des ZVB befindlichen Lebensmittelmärkten der Betreiber Aldi und Edeka entfernt befindet. Die Ausgestaltung des Kriteriums „Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen“ verfehlt hier u.E. seine grundsätzlich zu begrüßende Intention. So geht das Konzept von einer unbedenklichen Situation aus, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden ZVB entspricht. Wenn, dann sollte hier jedoch die Überschneidung der Nahbereiche vom Vorhaben ausgehend ermittelt werden und nicht vom ZVB. Ansonsten liegt die Befürchtung nahe, dass neue Standorte zu nah an den ZVB heranrücken bzw. bestehende Standorte in (fast unmittelbarer) Nähe (s.o.) Erweiterungsspielräume zugestanden bekommen und somit in die Versorgungsfunktion der ZVB eingreifen können.

lungsspielräume zugestanden werden. So soll durch die Ausweisung der beiden BNVS zunächst die besondere Versorgungsbedeutung für die jeweiligen siedlungsräumlich abgesetzten Siedlungsbereiche unterstrichen werden. Um in diesen Siedlungsbereichen unter Berücksichtigung der anhaltenden Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel auch langfristig eine möglichst flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung durch marktfähige Konzepte sicherzustellen, werden diesen Standorten konzeptionell höhere Kaufkraftabschöpfungsquoten zugestanden. Demnach werden für die BNVS in siedlungsräumlich abgesetzten Lagen konzeptionell bis zu 70 % Kaufkraftabschöpfung im wohnungsnahen Bereich als plausibel angesehen. Diese Standorte weisen ein sehr geringes Wettbewerbsumfeld auf, sodass ein Groß der Kaufkraft an dem besonderen NVS gebunden werden kann. Im Zuge dessen macht das EHK jedoch deutlich, dass die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden soll (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 117-118). Dazu sei auch auf die Aussagen im Einzelhandelserlass NRW 2021 verwiesen, wonach wegen besonderer räumlicher Strukturen – z. B. ein abgesetztes Siedlungsgebiet im ländlichen wie auch im städtischen Raum – auch eine höhere Kaufkraftbindung plausibel sein kann (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, Seite 36). Festzuhalten ist zudem, dass das Prüfschema keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 116), in der u. a. die städtebauliche Verträglichkeit sowie die landesplanerische Konformität (insb. Ziel 6.5-2 des LEP) dezidiert zu überprüfen ist, ersetzt.

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	In diesem Zusammenhang ist zudem die Einordnung des Edeka-Lebensmittelmarktes an der Graßhofstraße als BNVS für siedlungsräumlich abgesetzte Siedlungslage zu hinterfragen. Gemäß dem Kriterium für diesen BNVS-Typ darf sich der situative Nahbereich eindeutig nicht mit den situativen Nahbereichen anderer strukturprägender, nahversorgungsrelevanter Betriebe überschneiden (Seite 102). Die räumliche Nahversorgungssituation in Sterkrade (Abbildung 30, Seite 110) zeigt jedoch für den Standort, dass dieses Kriterium nicht erfüllt ist, da sich der situative Nahbereich des BNVS mit dem Nahbereich des Netto-Lebensmitteldiscounters an der Bahnstraße überschneidet. Dies trifft vermutlich auch auf den anderen als BNVS eingestuften Markant-Markt an der Einbleckstraße zu, dessen situativer Nahbereich womöglich Überschneidungen mit den Lebensmitteldiscountern Lidl, Aldi und Penny auf Essener Stadtgebiet aufweist. 2) Wir weisen darauf hin, dass auf Seite 102 der Eindruck erweckt wird, bei dem Ziel 6.5-2 LEP würde es sich um eine der Abwägung zugängliche Vorgabe handeln. Dies ist zwingend klarzustellen. Es handelt sich um ein Ziel der Raumordnung, welches bindend und der Abwägung nicht zugänglich ist. 3) Im Rahmen der Bewertung einer standortgerechten Dimensionierung eines Planvorhabens (Prüfschema; Prüfroutine 3) wird, abhängig vom Standorttyp, zwischen verschiedenen Kaufkraftabschöpfungsquoten und zwischen einer „wohnungsnahen“ und einer „wohnnahen“ Kaufkraftabschöpfung unterschieden. An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass zur Bestimmung der Nahversorgungsausnahme gemäß Ziel 6.5-2 LEP von der Gewährleistung einer wohnnahen Versorgung die Rede ist. Entsprechend wird empfohlen, sich an der Ausnahmeformulierung	Weiterhin wird auf die entsprechenden Formulierungen im Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 verwiesen, dass die Ausweisung eines NVS mit einer über den wohnungsnahen Bereich hinausgehenden Nahversorgungsfunktion (im Bestand wurde ein solcher Standorttyp für Oberhausen nicht identifiziert) an enge Kriterien geknüpft ist, u. a. an die Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben (insb. Ziel 6.5-2 LEP NRW). Im Kontext des ausgewiesenen NVS Mülheimer Straße (LIDL) ist anzuführen, dass gemäß konzeptioneller Zielvorstellung grundsätzlich die zentralen Versorgungsbereiche die primären Standortbereiche zur Bereitstellung und Sicherung der Nahversorgung sind. Dennoch soll es – und zwar zunächst unabhängig von der Regelung zum „Anschmiegen“ (vgl. Steuerungsleitsatz V) – ausnahmsweise möglich sein, (Vorhaben-) Betriebe als NVS auch bei einer Nahbereichsüberschneidung von mehr als 10 % zum betrachteten zentralen Versorgungsbereich festzusetzen. Dies gilt dann, sofern innerhalb des betriebs- bzw. vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nachweislich keine Fortentwicklung der Nahversorgung möglich ist. In diesem Kontext wird darauf abgezielt, dass unter den genannten Voraussetzungen Lebensmittelmärkte in räumlicher Nähe zu einem ZVB einen wichtigen Beitrag für die langfristige Sicherung der Nahversorgung einnehmen können und entsprechend als Positivstandorte für die Nahversorgung zu würdigen sind. Der gemäß EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) definierte NVS Mülheimer Straße (LIDL) befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und trägt maßgeblich zur Sicherung/Optimierung der discountorientierten Nahversorgung im	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	des Ziels 6.5-2 zu orientieren. Im Entwurf des Einzelhandelserlasses vom 22.01.2020 ist definiert, was unter einer wohnortnahen Versorgung zu verstehen ist. 4) Im „räumlichen Nahversorgungskonzept“ werden fußläufig unterversorgte Bereiche identifiziert. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die vorhandenen strukturprägenden Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment in den Nachbargemeinden zu ergänzen, die auch Bereiche der Stadt Oberhausen fußläufig „mitversorgen“. Insgesamt wird von unserer Seite empfohlen das Prüfschema und das räumliche Nahversorgungskonzept auf das Wesentliche zu reduzieren. Die diversen Kategorien und Abstufungen lassen Interpretationsschwierigkeiten befürchten. Im Sinne der Transparenz sind den Adressaten des Einzelhandelskonzepts (Investoren, Politik, Bürgerschaft) eindeutige Rahmenbedingungen und verständliche Regelungen aufzuzeigen. Sofern an dem Prüfschema festgehalten werden soll, sollten zur Klarstellung Standorte in nicht integrierten Lagen aufgenommen werden und sich eindeutig zum Umgang mit diesen Standortlagen positioniert werden.	Nahbereich (insb. für die südlichen angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche) bei. Damit sind die beiden <u>Muss-Kriterien</u> zur Einordnung von NVS erfüllt (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 101). Ebenso wie bei dem Kriterium „ÖPNV-Anbindung“, welches für den Standort durch die naheliegende Haltestelle „Blücherstraße“ erfüllt wird, handelt es sich auch bei dem Kriterium „Schutz des zentralen Versorgungsbereiches“ grundsätzlich um ein <u>Soll-Kriterium</u>, welches der Abwägung zugänglich ist. In diesem Kontext stellt das EHK wie bereits betont heraus, dass ausnahmsweise (Vorhaben-)Betriebe als NVS auch bei einer Nahbereichsüberschneidung von mehr als 10 % zum betrachteten zentralen Versorgungsbereich festgesetzt werden dürfen, sofern innerhalb des betriebs- bzw. vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nachweislich keine Fortentwicklung der Nahversorgung möglich ist. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass für strukturprägende lebensmittelbezogene Entwicklungen im ZVB flächenseitige Restriktionen bestehen (daher erfolgt gemäß EHK auch keine Ausweisung entsprechender Potenzialflächen). Darüber hinaus ist auch eine Verkaufsflächenerweiterung der Bestandsbetriebe angesichts der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten nur eingeschränkt bzw. insbesondere für die Lebensmittelmärkte im Kern des ZVB (Marktstraße) kaum möglich. In diesem Kontext wird mit der Ausweisung des LIDL-Marktes als NVS darauf abgezielt, dass der in räumlicher Nähe zu ZVB verortete Lebensmitteldiscounter unter Berücksichtigung der vorstehenden Gegebenheiten einen wichtigen Beitrag für die langfristige Sicherung der Nahversorgung einnimmt und entsprechend als Positivstandort für die Nahversorgung zu würdigen ist. Durch	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		die Ausweisung des LIDL-Standortes als NVS soll der Lebensmitteldiscounter im Bestand gesichert und damit ggf. bedarfsgerecht erweitert werden (siehe EHK Oberhausen 202, S. 107). Gemäß Steuerungsleitsatz II wäre bei einer geplanten Erweiterung die Verkaufsflächendimensionierung unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit im Einzelfall herzuleiten (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 138), wodurch ein zu starkes Eingreifen in die Versorgungsfunktion des ZVB vermieden werden soll. Die Einordnung des EDEKA-Lebensmittelmarktes an der Graßhofstraße als BNVS für eine siedlungsräumlich abgesetzte Siedlungslage ist plausibel, da der Lebensmittelvollsortimenter als alleiniger strukturprägender nahversorgungsrelevanter Betrieb in Barmingholten eine besondere Versorgungsfunktion für die wohnungsnahen Bereiche einnimmt. Der Netto-Lebensmitteldiscounter an der Bahnstraße befindet sich in einer fußläufigen Distanz von rd. 1,4 km zum südlichen Wohnsiedlungsrandbereich von Barmingholten (Zwischenbereich zudem durch Frei- bzw. Grünflächen geprägt; kein städtebaulicher Zusammenhang), wodurch dem Netto im Sinne der fußläufigen Nahversorgung eine deutlich untergeordnete Versorgungsfunktion eingeräumt werden muss. Ähnliches gilt für den als BNVS eingestuften Markant-Markt an der Einbleckstraße, wo die Distanz zwischen dem südöstlichen Wohnsiedlungsrandbereich in und dem LIDL-Markt als nächstgelegenen Lebensmittelmarkt auf Essener Stadtgebiet bereits rd. 1,0 km beträgt. Zudem besteht eine städtebauliche Zäsur durch die Bahntrassen sowie das im Zwischenbereich verortete Gewerbegebiet.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		Zu 2) Im Zusammenhang mit der Stellungnahme seitens des Regionalverbandes Ruhr erfolgt im Rahmen der Konzeptüberarbeitung folgende Anpassung: Dieses Kriterienset ergibt sich im Wesentlichen aus der Einwohnerdichte und Siedlungsstruktur, der Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen bzw. städtebaulich integrierten Wettbewerbsstandorten sowie der landesplanerischen Zielvorgaben (insb. Abwägung Ziel 6.5-2 LEP NRW). Zu 3) Im Zusammenhang mit der Stellungnahme seitens des Regionalverbandes Ruhr erfolgt im Rahmen der Konzeptüberarbeitung folgende Anpassung: Mit Bezug auf den aktuellen Einzelhandelserlass NRW 2021 wird im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes und Nahversorgungsprüfschemas zwischen dem „wohnortnahen Bereich (rd. 10 min Gehzeit)“ und dem „erweiterten wohnortnahen Bereich“, der gemäß Einzelhandelserlass je nach den konkreten siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km bis 2,5 km Radfahrdistanz umfassen kann, unterschieden (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35). Dementsprechend wird im Zuge der Konzeptüberarbeitung auf die Begrifflichkeit „wohnungsnah“ verzichtet. Zu 4) Das vorliegende EHK ist ein kommunales, städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Oberhausen. Dessen primäre Aufgabe ist eine konsistente Steuerung der Oberhausener Einzelhandelsstrukturen. Dabei finden die Einzelhandelsstrukturen der Umlandkommunen selbstverständlich Berücksichtigung, al-	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
-----------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------

lerdings übersteigt eine intensive Befassung (wie z. B. im Rahmen eines regionalen Entwicklungskonzeptes) deutlich die Anforderungen an ein solches Konzept. Im Rahmen einer Desk-Research wurden u. a. die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Oberhausen beurteilt (u. a. im Kontext der Herleitung von Umsätzen und Zentralitäten). Darüber hinaus wird im EHK verbal herausgestellt, dass eine gewisse Mitversorgung der fußläufig unterversorgten Wohnsiedlungsgebiete in den Randbereichen von Oberhausen u. a. auch durch die naheliegenden Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen erfolgt (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 106). Der empfohlenen kartographischen Darstellung von strukturprägenden Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment in den Nachbarkommunen wird hingegen nicht entsprochen.

Mit Bezug auf die Anmerkung seitens des Regionalverbandes Ruhr zum eindeutigen Umgang mit Standorten in nicht integrierten Lagen wird auf die bereits im EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) bestehenden Hinweise im Kontext der Empfehlungen zur Nahversorgung in Oberhausen (Ziel 4), des Nahversorgungsprüfschemas („ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar) und des Steuerungsleitsatzes II inkl. Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen im Lebensmitteleinzelhandel verwiesen (vgl. EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 115, S. 117 und S. 138-139).

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
4.4	Sonderstandortkonzept Das ehemalige Stahlwerksgelände soll als Positivstandort mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ausgewiesen werden. So ist mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den Sonderstandorten restriktiv umzugehen. Der vorgesehene Umgang mit den Ansiedlungsvorhaben „Decathlon“ und „Brautmodenerlebniscenter“ am Sonderstandort Brammenring ist nicht vereinbar mit Ziel 6.5-8 LEP. In diesem Zusammenhang sieht Steuerungsleitsatz I (Seite 136/137) vor, dass in städtebaulich nicht integrierten Lagen Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment auszuschließen sind. Weshalb dies für die o.g. Vorhaben explizit nicht gilt bzw. eine Ausnahme vorgesehen ist, bleibt offen. Die Ausnahme für die o.g. Vorhaben würde damit gegen Ziel 6.5-8 LEP verstoßen. Der Sonderstandort stellt eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Ziels 6.5-8 LEP dar. Demnach haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb ZVB entgegenzuwirken. Die Kommune würde mit der in Steuerungsleitsatz I formulierten Ausnahme der im Ziel 6.5-8 LEP verankerten Handlungspflicht nicht nachkommen, der Erweiterung von Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken. Zu den Themen Decathlon und Brautmodencenter verweisen wir weiterhin auf unsere Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27 vom 10.11.2017 und zum Vorhaben Brautmodencenter vom (28.04.2020).	Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit dem Sonderstandortkonzept eine strukturierte Steuerung bereits bestehender Einzelhandelsagglomerationen im städtischen Raum, welche sich nicht in zentralen Versorgungsbereichen befinden. An diesen Sonderstandorten besteht ein Großteil des angebotenen Sortiments aus Artikeln des nicht zentrenrelevanten Sortiments. Dennoch besteht auch ein nicht signifikanter Anteil der Verkaufsfläche aus zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimenten. Um einer weiteren Verfestigung und Vergrößerung letzterer Sortimentstypen entgegenzuwirken, sollen die ausgewiesenen Sonderstandorte primär für die Ansiedlung großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bereitstehen. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment soll dagegen vornehmlich in die ZVB gelenkt werden und wird dementsprechend an den Sonderstandorten restriktiv gesteuert. Die Ansiedlungen von Decathlon und Brautmodencenter im Bereich des Stahlwerksgeländes entsprechen somit nur bedingt den Zielen des Sonderstandortkonzeptes, sie sind jedoch bereits planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigt und werden als absehbare Bestandsnutzungen in das Konzept übernommen. Überdies ist festzustellen, dass es sich bei den beiden vorgenannten Nutzungen entweder um kleinflächiges Angebot oder um einen kleinflächigen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt. Der Standort zum Eisenhammer hat bereits heute Ansätze für die angestrebte Ausweisung. Zur weiteren Etablierung als Sonderstandort mit großflächigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten	S

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Der ausgewiesene Sonderstandort „Zum Eisenhammer“ verstößt aufgrund seiner Lage in einem regionalplanerisch festgelegten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gegen die Ziele 6.5-1 und 6.5-8 LEP. Gemäß Ziel 6.5-1 LEP dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-8 LEP haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb ASB entgegenzuwirken. Mit der Ausweisung eines Sonderstandortes soll bewusst Einzelhandel etabliert und die Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Einzelhandelsagglomeration in einem Bereich, der für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorbehalten ist, begünstigt werden. Der Sonderstandort ist entsprechend zurückzunehmen.	ist der Standort bauleitplanerisch und regionalplanerisch zu überplanen. Im Zuge eines solchen Planverfahrens findet eine gezielte Abstimmung auch mit dem Einwender statt.	
4.5	Steuerungsleitsätze Gemäß Steuerungsleitsatz I soll in den sonstigen integrierten Lagen i.d.R. auch deutlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment und sofern keine negativen Auswirkungen auf ZVB entstehen, zulässig sein (S. 136/137). Der Leitsatz eröffnet Interpretationsmöglichkeiten für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von ZVB, die der LEP gemäß Ziel 6.5-2 nicht zulässt. Hier wird die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortiment außerhalb von ZVB ausgeschlossen.	Im Rahmen der Überarbeitung des EHK erfolgt für Steuerungsleitsatz I die textliche Ergänzung, dass entsprechend der Regelungen des LEP NRW die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in städtebaulich integrierten Lagen auszuschließen sind. Steuerungsleitsatz IV zielt im Sinne des wirtschaftlichen Fortbestandes grundsätzlich auf eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung für bestehende Einzelhandelsbetriebe sowohl unterhalb als auch oberhalb der Großflächigkeit ab, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Gleichzeitig soll ein zu hohes Standortgewicht dieser Einzelhandelsbetriebe gegenüber den ZVB und den integrierten Versorgungsstrukturen vermieden	TB

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Entsprechend sollte auch im Einzelhandelskonzept, den Vorgaben des LEP folgend, eine Klarstellung hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels erfolgen. Steuerungsleitsatz IV ermöglicht grundsätzlich allen bestehenden Einzelhandelsbetrieben eine geringe Verkaufsflächenerweiterung unabhängig von der Standortlage. Damit soll den Betrieben der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Das Konzept verweist dabei ebenso auf die Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel, der mit dem Leitsatz Rechnung getragen werden soll (Ziel 4, Seite 115). Die Steuerungsintention ist in diesem Fall nicht nachvollziehbar und der Steuerungsleitsatz in Gänze auch nicht vereinbar mit Ziel 6.5-7 LEP. Demnach sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen von bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen zu begrenzen. Es kommen ausnahmsweise nur dann auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung von ZVB erfolgt. Sind solche bestehenden Standorte, die mit den aktuellen Festlegungen nicht mehr übereinstimmen, bereits im Sinne des Ziels 6.5-7 LEP bestandsbezogen überplant, kann auch keine geringfügige Erweiterung in Aussicht gestellt werden. Insofern sollte mit Entwicklungen, die nicht den konzeptionellen Anforderungen und übergeordneten Vorgaben entsprechen, restriktiver umgegangen werden. Dies könnte in der Form erfolgen, dass der Steuerungsleitsatz vorgibt, die Erweiterungsmöglichkeiten von nicht gewünschten Einzelhandelsbetrieben durch Bauleitplanung konsequent zu begrenzen.	werden. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung sollen nicht entstehen. Auslöser einer solchen Entwicklung sollte immer der Bestandschutz sein. In diesem Kontext wird im Zuge des EHK deutlich gemacht, dass es einer Einzelfallprüfung bedarf, die unter Berücksichtigung städtebaulicher/stadtentwicklungspolitischer, auswirkungsbezogener, landesplanerischer, rechtlicher und betriebsseitiger Vorgaben bzw. Anforderungen eine solche geringfügige Verkaufsflächenanpassungen begründen lässt. Somit ist eine geringe Verkaufsflächenerweiterung im Sinne von Steuerungsleitsatz IV an enge Kriterien geknüpft und keinesfalls grundsätzlich an allen bestehenden Einzelhandelsbetrieben unabhängig von der Standortlage möglich. Die Regelungsinhalte gewährleisten vielmehr, dass Betriebe abseits der konzeptionell gewünschten Lagen nur unter sehr speziellen und restriktiven Voraussetzungen erweitern können und die Erfüllung dieser Voraussetzungen im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu belegen ist. Wie erläutert, dient der Leitsatz somit nur dazu, Betrieben in den entsprechenden Lagebereichen Erweiterungen zu ermöglichen, sofern der wirtschaftliche Fortbestand bzw. die Optimierung interner Betriebsabläufe oder Modernisierungen dies erfordern. Eine flächendeckende Erweiterung von Betrieben wird verhindert.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
4.6	Hinsichtlich der Sortimentsliste ergeben von unserer Seite keine Bedenken.	-	Z
5.0	Handwerkskammer Düsseldorf		
5.1	Mit Ihrem Schreiben vom 19. November 2021 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Planung. Wir beziehen zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.	-	Z
6.0	Bezirksregierung Düsseldorf		
6.1	Sie legen insgesamt zwölf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) fest, davon sechs „Übergeordnete ZVB“ (Neue Mitte Oberhausen, Altoberhausen, Sterkrade, Bero-Center, Osterfeld, Schmachten-dorf) und sechs Nahversorgungszentren (Königshardt, Königs-hardt, Luchs-Center, Tackenberg, Schwarze Heide, Bermensfeld, Alstaden). Gegen die Abgrenzung der ZVB bestehen noch grundsätzliche Bedenken. Im Einzelnen:	-	K
6.2	ZVB - Neue Mitte Oberhausen, Altoberhausen, Sterkrade, Bero-center, Osterfeld, Schmachtendorf Die tlw. Reduktion der Ausdehnung der einzelnen ZVB wird begrüßt. Gleichwohl wurde in meiner E-Mail zum Vorentwurf vom 27.04.2021 schon die Frage aufgeworfen, welche faktische Bedeutung die gewählte Abstufung zwischen der als „Handelslagen“ und den als „funktionalen Ergänzungsbereiche“ gekennzeichneten Bereiche für einen zentralen Versorgungsbereich haben soll	Grundsätzlich sind bei der Abgrenzung der im Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 ausgewiesenen ZVB eindeutig definierte Fest-legungskriterien – unter Berücksichtigung der aktuellen und einschlägigen Rechtsprechung – herangezogen worden, die über die Bewertung des Aspekts „städtebaulich integrierte Lage“ hin-ausgehen (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), Kap. 6.1). In diesem Zusammenhang ist u. a. herauszustellen, dass sich ein ZVB i. d. R. nicht ausschließlich durch den (großflächigen) Einzelhandel definiert/begründet, sondern angesichts seiner (auch	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	und, ob dementsprechend daraus besondere Ansiedlungserfordernisse abzuleiten sind. Auf Seite 64 der Fortschreibung werden in der Abbildung Nr. 26 „Lagedifferenzierungen zentraler Versorgungsbereiche“ zwar die grundsätzlichen funktionalen Unterschiede darlegt, eine nachvollziehbare differenzierte abstrakte Erläuterung an dieser Stelle noch eine einzelfallbezogene Erläuterung im Rahmen der jeweiligen ZVB findet sich jedoch nicht. Beispielhaft wäre zu hinterfragen warum wird dem ZVB Berocentrum kein Ergänzungsbereich zugeordnet? Warum enthält das ZVB Neue Mitte Oberhausen keine Nebenlagen und zeichnet sich durch einen direkten Sprung in einen sogenannten „Ergänzungsbereich“ aus? Welche Qualitäten sind es, die in den jeweiligen ZVB z. B. die eher „diffusen“ Ergänzungsbereiche qualifizieren. Die Einordnung einer städtebaulichen Lage kann nicht per se als Abgrenzungserklärung gelten. Die gewählten Abgrenzungen bleiben dadurch missverständlich, so dass vorsorgliche Bedenken gegen die Abgrenzungen auszusprechen sind. Grundsätzlich wäre eine Darstellung der städtebaulichen Qualität auch abstrakt zu denken, jedoch bedarf es hierzu eine dezidierte Abarbeitung jedes einzelnen Zentrums. Entsprechend wird dringend empfohlen, eine systematische und ausdifferenzierte Erläuterung zu jedem einzelnen ZVB einzufügen und damit eine ausreichende Plausibilisierung zu erreichen. Grundsätzlich sollte eine Potenzialflächensuche als Teil der Abgrenzungsfindung für alle ZVB obligatorisch sein und eine Darstellung der Erkenntnisse und Entscheidungen aufgezeigt und	planungsrechtlich angedachten) weiterführenden Versorgungsfunktion häufig durch zentrenergänzende Nutzungen z. B. in Form von Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt wird (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 55). Darüber hinaus nehmen zentrenergänzende Nutzungen im Sinne einer Stärkung und Weiterentwicklung einer lebendigen, multifunktionalen und attraktiven Innenstadt – insbesondere im Kontext der aktuellen und künftigen Herausforderungen für Zentren – eine zunehmende Bedeutung ein. Dies bedingt einen Ansatz, der auch in einem primär sektoralen Einzelhandelskonzept die Zentren unter Beachtung der bestimmenden Rahmenbedingungen und Trends in ihrer städtebaulichen und funktionalen Komplexität mehrdimensional betrachtet. Demnach werden im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung – analog zum aktuell gültigen EHK aus 2007 – auch außerhalb der primären Handelslagen verortete Nutzungen bei der räumlichen Abgrenzung eines ZVB berücksichtigt (sofern ein begründeter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zu diesen Lagen besteht). Mit der Darstellung der im Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 definierten Lagebereiche ist grundsätzlich die konzeptionelle Zielvorstellung verbunden, für in Ausstattung und (perspektivischer) Funktion differenzierbare Teilbereiche eines ZVB spezifische Zielperspektiven zu formulieren und damit den ZVB zielgerichtet als Ganzes weiterzuentwickeln. Tabelle 26 des EHK-Entwurfes stellt dabei die wesentlichen Merkmale sowie die grundlegende Steuerungsidee bzw. Entwicklungsperspektive für die einzelnen Lagebereiche eines ZVB dar (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 64). Auf Grundlage einer städtebaulichen Analyse und orientiert an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erfolgte	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	dabei die notwendige Reihenfolge des Suchvorganges von innen nach außen angehalten werden. Für den Versorgungsbereich Neue Mitte Oberhausen sollten mögliche Potentialflächen (funktionaler Ergänzungsbereich), im Sinne der aufgezeigten „strategischen Weiterentwicklung des Standortes“ im Rahmen der Abgrenzung transparent mitgedacht werden. Da es sich beim ZVB Neue Mitte Oberhausen um einen überregionalwirkenden Einkaufsstandort handelt, sollte die Einordnung ins städtische und regionale Gesamtgefüge sowie die Entwicklungsempfehlung „langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der zeitiger Marktentwicklungen“ ausführlicher erläutert werden.	für alle übergeordneten ZVB anhand der in Tabelle 26 aufgezeigten Strukturmerkmale eine entsprechende Lagedifferenzierung, für die in den ZVB-Steckbriefen über die generalisierenden Aussagen auf S. 64 hinaus konkretisierte Empfehlungen gegeben werden. Dabei werden für die einzelnen übergeordneten ZVB ausschließlich diejenigen Lagebereiche samt Entwicklungsempfehlungen dargestellt, die sich unter Berücksichtigung der in Tabelle 26 dargestellten Charakteristika entsprechend ableiten lassen. So zeigt sich für das Bero-Center im Kontext der kompakten Struktur (Einkaufszentrum) durchgängig eine starke Prägung durch Einzelhandelsnutzungen sowie ein hohes Niveau an Passantenfrequenzen. Ein Lagebereich, der insbesondere durch zentrenergänzende Funktionen geprägt ist, konnte nicht identifiziert werden. Demnach wurde für den ZVB Bero-Center beispielsweise kein Ergänzungsbereich bestimmt. Der ZVB Neue Mitte Oberhausen zeichnet sich neben dem Einkaufszentrum CentrO (= Hauptlage) im Norden durch einen unmittelbar angrenzenden Bereich aus, der durch eine Vielzahl zentrenergänzender Funktionen geprägt ist. Einzelhandel ist in diesem Bereich bis auf eine Ausnahme nicht angesiedelt. Entsprechend der faktischen Bestandssituation und der Zielperspektive (weiterhin Fokus auf zentrenergänzende Funktionen) wird dieser Lagebereich gemäß der in Tabelle 26 aufgezeigten Merkmale als funktionaler Ergänzungsbereich eingeordnet. Die Einordnung des südlich bzw. südwestlich des CentrO gelegenen Bereiches als funktionaler Ergänzungsbereich ergibt sich zum einen aus der aktuellen Bestandssituation (zwei Tankstellen, Hotels, ärztliche Einrichtungen, Versicherung), zum anderen aus der Zielperspektive,	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		wonach in diesem Bereich der Fokus der Entwicklung ebenfalls auf die Sicherung und Stärkung handelsferner Zentrennutzungen gelegt werden soll. Grundsätzlich erfolgte die Einordnung der unterschiedlichen Lagebereiche in den ZVB damit einer systematischen und transparent dargestellten Methodik. An dieser Stelle ist ergänzend zu betonen, dass für alle ZVB (und demnach auch für den ZVB Neue Mitte Oberhausen) intensiv geprüft wurde, ob (strukturprägende) Potenzialflächen bestehen. Entsprechend dieser Analyse wurden, wie im Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 beschrieben, Potenzialflächen in den ZVB – sofern vorhanden – dargestellt und hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten eingeordnet (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 64). Für den ZVB Neue Mitte Oberhausen konnten keine räumlichen Entwicklungsflächen identifiziert werden. Die Freiflächen im südlichen Ergänzungsbereich werden perspektivisch für eine Mischnutzung freigehalten. (Großflächiger) Einzelhandel soll dort nicht entstehen. Der Fokus wird an dieser Stelle auf Wohnen, Arbeiten, Hotelgewerbe sowie Gesundheitsdienstleistungen gesetzt. Die Stadt Oberhausen befindet sich seit Etablierung der Neuen Mitte in einem stetigen Prozess, diesen Stadtteil nachhaltig weiterzuentwickeln. Im Rahmen des aktuellen Masterplanprozesses „Neue Mitte Oberhausen“ wird eine Zukunftsvision dieses städtischen Raumes erarbeitet. Das Ziel ist es die Neue Mitte als ein urbaneres und lebendigeres Stadtzentrum weiterzuentwickeln. Neben der Integration von neuem Wohnen auf dem Stahlwerks- gelände sowie dem NEWAG-Gelände, diversen städtebaulichen	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		Ergänzungen im Umfeld des Westfield Centros, sind die Aktivierung und der Ausbau grüner Freiräume und die Implementierung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes Bausteine des Konzeptes. Insbesondere die derzeit freie Fläche im Kreuzungsbereich Essener Straße/ Osterfelder Straße soll dabei nach den Zielen des Masterplans Neue Mitte Oberhausen für eine gewerbliche, hier konkret durch eine gewerbliche Nutzung mit hohem Innovations-, Wissenschafts- bzw. Forschungspotenzial entwickelt werden. Die Planungen werden durch entsprechende Bauleitpläne konkretisiert und die Umsetzung ermöglicht. So ist z.B. am 22.06.2020 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 750 vom Rat der Stadt Oberhausen gefasst worden. Ziel ist es unter anderem eine wohnbauliche Entwicklungen auf dem Stahlwerksgelände planungsrechtlich zu ermöglichen.	
6.3	ZVB - Nahversorgungszentren (NVZ) - Königshardt, Königshardt, Luchs-Center, Tackenberg, Schwarze Heide, Bermensfeld, Alstaden Mit Blick auf die Abgrenzung der NVZ wäre zunächst zu hinterfragen, warum an dieser Stelle grundsätzlich auf die Lagedifferenzierung wie bei den vorgenannten ZVB verzichtet worden wurde. Diese systematisch andere Herangehensweise erschließt sich dem Betrachter zunächst nicht, zumal die Kategorie Potentialflächen der Lagedifferenzierung wenigstens im NVZ Altstaden verwendet worden ist.	Im Rahmen des vorliegenden Konzeptentwurfes wird die bisherige Steuerungsstrategie aus dem EHK Oberhausen 2007 unter Berücksichtigung einer Überprüfung und (Neu-)Justierung fortgeschrieben. Im Kontext der erfolgten Überprüfung bzw. Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen ist zu betonen, dass hierbei die rechtliche Einordnung sowie Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen, die in Kapitel 6.1 ausführlich erläutert werden, herangezogen wurden. Die Ausweisung bzw. Fortschreibung der ZVB (und somit auch der NVZ) gemäß EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) orientiert sich demnach – unter Berücksichtigung der aktuellen und einschlägigen Rechtsprechung – an klaren Festlegungskriterien. So handelt es sich bei	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Zur Nachvollziehbarkeit fehlen auch hier grundsätzlich konkrete Erläuterungen, welche Prämissen der jeweiligen Abgrenzung der NVZ zugrundegelegt wurden.	den ausgewiesenen Nahversorgungszentren u. a. um Standortbereiche in einer siedlungsräumlich integrierten Lage, die aufgrund ihrer Angebotsstrukturen (mind. ein strukturprägender Lebensmittelmittelmarkt) sowie unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus einnehmen. Im Zusammenhang mit den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche sowie im Sinne einer zielführenden Einzelhandelssteuerung bzw. Zentrenentwicklung sind über die aktuelle Bestandssituation hinaus insbesondere auch potenzielle Entwicklungsflächen für die NVZ zu berücksichtigen. Darüber hinaus nimmt die Analyse/Ausweisung von räumlichen Entwicklungsbereichen in ZVB auch vor dem Hintergrund des LEP NRW (hier vor allem Ausnahmeregelung gemäß Ziel 6.5-2) eine zentrale Bedeutung in Einzelhandelskonzepten ein. Mit der Darstellung der im Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 definierten Lagebereiche ist grundsätzlich die konzeptionelle Zielvorstellung verbunden, für in Ausstattung und (perspektivischer) Funktion differenzierbare Teilbereiche eines ZVB spezifische Zielperspektiven zu formulieren und damit den ZVB zielgerichtet als Ganzes weiterzuentwickeln. Tabelle 26 des EHK-Entwurfes stellt dabei die wesentlichen Merkmale sowie die grundlegende Steuerungs-idee bzw. Entwicklungsperspektive für die einzelnen Lagebereiche eines ZVB dar (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 64). Auf Grundlage einer städtebaulichen Analyse und orientiert an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erfolgte für alle übergeordneten ZVB anhand der in Tabelle 26 aufgezeigten Strukturmerkmale eine entsprechende Lagedifferenzierung, für die in den ZVB-Steckbriefen	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		über die generalisierenden Aussagen auf S. 64 hinaus konkretisierte Empfehlungen gegeben werden. Die in Oberhausen definierten NVZ grenzen sich angesichts ihrer räumlichen Ausprägung/Dimensionierung, der städtebaulichen und angebotsseitigen Rahmenbedingungen sowie ihrer konzeptionellen Zielausrichtung deutlich von den übergeordneten ZVB in Oberhausen ab. Die wesentlichen Frequenzerzeuger bzw. Ankerbetriebe stellen die strukturprägenden Lebensmittelmärkte dar, die in ihrem Standortumfeld vorwiegend durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz und zentrenergänzende Funktionen ergänzt werden (in diesem Kontext bildet das NVZ Luchs-Center eine Ausnahme, da hier im Wesentlichen Anbieter in Fachmarktgröße verortet sind). Eindeutige Unterschiede bezüglich Lauflagen/Passantenfrequenzen sind aufgrund der bandartigen Strukturen entlang von Verkehrsstraßen (z. B. NVZ Tackenberg/Klosterhardt, NVZ Alstaden, NVZ Schwarze Heide) bzw. der räumlich eng begrenzten Fassungen (z.B. NVZ Bermensfeld, NVZ Luchs-Center) nicht identifizierbar. Ankerpunkte der NVZ sind insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Für die NVZ werden entsprechend ihrer Versorgungsfunktion eindeutige Planungsziele formuliert, die den Fokus auf die Bereitstellung einer umfassenden, bedarfsgerechten Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche legen. In diesem Zusammenhang gilt es u. a., die bestehenden Lebensmittelmärkte an ihren Standorten langfristig zu sichern. Eine Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote soll nur gezielt punktuell branchenspezifisch und ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren stattfinden. Darüber hinaus ist in den NVZ – im Sinne einer gewissen Multifunktionalität – die Sicherung bzw. Stärkung der	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		Funktionsmischung aus Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen als Ziel definiert worden. Im Kontext der vorgenannten Aspekte wird auf eine Lagedifferenzierung in den NVZ – mit Ausnahme von bestehenden Potenzialflächen unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Festlegungskriterien für ZVB (s.o.) – verzichtet.	
6.4	Einteilung in Stadtbezirke: Altoberhausen, Osterfeld, Sterkrade In der späteren kartographischen Darstellung der jeweiligen Einzugsbereiche von ZVB und NVZ sollten zuzüglich zur jeweiligen Einzelhandelsausstattung Oberhausens ebenfalls die grenznahen ZVB der Nachbarstädte eingezeichnet werden, um auch über den eigenen Stadtkörper hinaus Versorgungsverflechtungen offen und anschaulich aufzuzeigen.	Das vorliegende EHK ist ein kommunales, städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Oberhausen. Dessen primäre Aufgabe ist eine konsistente Steuerung der Oberhausener Einzelhandelsstrukturen. Dabei finden die Einzelhandelsstrukturen der Umlandkommunen selbstverständlich Berücksichtigung, allerdings übersteigt eine intensive Befassung (wie z. B. im Rahmen eines regionalen Entwicklungskonzeptes) deutlich die Anforderungen an ein solches Konzept. Im Rahmen einer Desk-Research wurden die relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Oberhausen beurteilt (u.a. sortimentspezifische Zentralitäten, absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven). Dabei waren die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung. Der empfohlenen kartographischen Darstellung von grenznahen ZVB der Nachbarstädte wird hingegen nicht entsprochen.	N
6.5	Nahversorgungskonzept In den drei Stadtbezirken werden insgesamt 23 Nahversorgungsstandorte und zwei „besondere Nahversorgungsstandorte“ be-	Nach fachgutachterlicher Auffassung und in Anlehnung an den aktuell vorliegenden Einzelhandelserlass NRW 2021 kann die Ausweisung eines NVS mit einer Versorgungsbedeutung über den fußläufigen Nahbereich (rd. 10 min Gehzeit) hinaus in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch	TB

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	nannt. Bei den übergeordneten Empfehlungen zur Nahversorgung werden allgemein gültige Ziele beschrieben, grundlegende rechtliche Rahmenbedingungen bleiben jedoch unerwähnt. Die Unterschiede in der Prüfmatrix (Abb. 32) zwischen „normalen“ NVS „besondere NVS“ und „sIL“ sind weiterhin eher unbestimmt. Zwar wurde der Parameter „hohe Kaufkraft“ gestrichen. Jedoch verbleibt die eher nicht zielführende weitere Unterteilung in „wohnungsnah“ und „wohnnortnah“. Grundsätzlich sollten aber alle NVs gleichrangig behandelt werden. Sollten mit dieser Einteilung unterschiedliche Schutzebenen angedacht sein, fehlt hierzu eine Erklärung. Inwieweit hier unterschiedliche Kaufkraftabschöpfungen abgeleitet werden können und das Prüfschema mit den Regelungen des LEP und sonstigen rechtlichen Anforderungen übereinstimmt, kann nicht erkannt werden. Die getroffene Unterscheidung im Prüfschema zwischen den NVS Variationen hält viele Interpretationsspielräume frei, die einer konsequenten Einzelhandelssteuerung zu wieder laufen könnten. Sollten sich die Aussagen auf unterschiedliche Fallgestaltungen z. B. der Atypik im Vergleich zur Ausnahme gemäß Ziel 6.5-2 beziehen, sind auch hier die gängigen Kaufkraftabschöpfungen anzunehmen und transparent die einzuhaltenden rechtlichen Vorgaben zu erläutern. Hier bedarf es einer überzeugenden und ausführlichen Begründung an konkreten Fallbeispielen, um den Adressaten eines Einzelhandelskonzeptes (der Politik, den Investoren und v. a. der Bürgerschaft) einen eindeutigen Rahmen und verständliche Regelungen aufzuzeigen. Zur vollständigen Erfassung aller relevanten Siedlungslagen, die im Lichte der Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben eine Rolle spielen könnten, wird zudem dringend empfohlen, die	zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen. Somit kann einen NVS aus fachgutachterlicher Sicht im begründeten Einzelfall eine über den fußläufigen Nahbereich hinausgehende (Teil-) Versorgungsfunktion für räumlich unterversorgte Siedlungsbereiche zugesprochen werden. Dabei ist für die Versorgungsbereiche über den fußläufigen Nahbereich (rd. 10 min Gehzeit) hinaus von einer niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (i. d. R. bis zu 20 %) auszugehen als im fußläufigen Nahbereich des Standortes. Eine entsprechende Plausibilisierung ist dem Einzelhandelserlass NRW 2021 zu entnehmen: <i>„Bei der Bestimmung des „wohnnortnahen“ Bereichs wird in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes ausschlaggebend sein. Dabei wird es in verdichteten, städtischen Räumen um einen ca. 700 m bis 1.000 m fußläufigen Radius handeln, der aber je nach den konkreten räumlichen Gegebenheiten (insbesondere durch Siedlungsstrukturen, die Erreichbarkeit von Verkehrswegen und Barrierewirkungen) weiter gefasst werden kann. So kann bspw. gerade im ländlichen Raum auch eine für die Ortslage bzw. den Bezugsraum relevante regionalplanerische ASB-Festlegung mit deutlich längeren Fußwegen oder unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern den „wohnnortnahen“ Bereich bestimmen. Im Hinblick auf die Fahrradnutzung kann eine Fahrzeit von bis zu 10 Minuten für einen Einkaufsweg als angemessen angesehen werden. Unter Berücksichtigung einer „normalen“ Fahrradgeschwindigkeit beim Transport des Einkaufs entspricht dies derzeit regelmäßig einer Entfernung zum Nahversorgungsstandort von etwa 2 bis 2,5 km. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Kaufkraftbindung in diesem Teil des „wohnnortnahen“ Bereichs unter der des fußläufigen Bereichs liegen</i>	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	bis dato mitgedachten nicht integrierten Lagen im Zuge der Prüfmatrix (Abb. 32) mit aufzunehmen und hier ein klares Signal zum zukünftigen Umgang mit diesen Lagen zu senden.	<i>dürfte, weil das Fahrrad im tatsächlichen Einkaufsverhalten nach derzeitigen Erkenntnissen gerade im ländlichen Raum bisher nur eine untergeordnete Rolle spielt“</i> (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35). Darüber hinaus stellt der Einzelhandelserlass NRW 2021 heraus, dass wegen besonderer räumlicher Strukturen – z. B. ein abgesetztes Siedlungsgebiet im ländlichen wie auch im städtischen Raum – auch eine höhere Kaufkraftbindung plausibel sein kann (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 36). Die konzeptionelle Ausweisung eines NVS mit einer besonderen Versorgungsfunktion ist dabei an enge Kriterien geknüpft, die im EHK dezidiert dargelegt werden. Grundsätzlich werden alle lebensmittelbezogenen Bestandsbetriebe anhand klar definierter Kriterien in die entsprechenden Standortkategorien eingeteilt (BNVS, NVS, siL, niL). Über das Prüfschema, welches der Verwaltung zur Ersteinordnung von lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben dient, werden sodann klare Entwicklungsperspektiven (durch die definierten Kaufkraftabschöpfungsquoten) für die einzelnen Standorttypen aufgezeigt. Im Sinne einer flexiblen und zielgerichteten Steuerung werden bei den NVS, die neben den ZVB als Positivräume für die Nahversorgungsentwicklung zu verstehen sind, im Kontext der Kaufkraftabschöpfungsquoten allerdings keine statischen Werte, sondern Spannweiten angegeben. Die jeweilige standortgerechte Kaufkraftabschöpfung ist einzelfallbezogen und situativ unter Berücksichtigung siedlungsräumlicher, wettbewerblicher und topografischer Gegebenheiten abzuleiten (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 117-118). Über die Ersteinordnung hinaus ist die Kaufkraftabschöpfung eines Planvorhabens im Rahmen einer dezidierten	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		Standortanalyse (u. a. im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens) dann konkret und plausibel herzuleiten sowie in den Kontext der landesplanerischen Ziele zu setzen. Im Zusammenhang mit der Stellungnahme seitens des Regionalverbandes Ruhr (siehe Punkt 4.3) erfolgt im Rahmen der Konzeptüberarbeitung folgende Anpassung: Mit Bezug auf den aktuellen Einzelhandelserlass NRW 2021 wird im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes und Nahversorgungsprüfschemas zwischen dem „wohnnahen Bereich (rd. 10 min Gehzeit)“ und dem „erweiterten wohnnahen Bereich“, der gemäß Einzelhandelserlass je nach den konkreten siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km bis 2,5 km Radfahrdistanz umfassen kann, unterschieden (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35). Dementsprechend wird im Zuge der Konzeptüberarbeitung auf die Begrifflichkeit „wohnnah“ verzichtet. Mit Bezug auf die Anmerkung zum eindeutigen Umgang mit Standorten in nicht integrierten Lagen wird auf die bereits im EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) bestehenden Hinweise im Kontext der Empfehlungen zur Nahversorgung in Oberhausen (Ziel 4), des Nahversorgungsprüfschemas („ein städtebaulich nicht integrierter Standort stellt ein Ausschlusskriterium dar“) und des Steuerungsleitsatzes II inkl. Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen im Lebensmitteleinzelhandel verwiesen (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 115, S. 117 und S. 138-139).	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
6.6	Sonderstandortkonzept Die Ziele für die geplanten Sonderstandorte und die Darstellung des neuen Sonderstandortes Brammenring werden ausdrücklich begrüßt. Zum Standort Brammenring bleiben jedoch noch Fragestellungen offen, die im Weiteren - im Sinne einer nachvollziehbaren Informationsdarlegung - erläutert werden sollten. Erneut verweise ich darauf, dass im Jahr 2003 die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes („O.VISION Zukunftspark“) von mir genehmigt wurde. Alle Handelsbetriebe gemäß §11 Abs. 3 BauNVO sind hier ausdrücklich ausgeschlossen. Dem neuen Sonderstandort Brammenring - in dem in den letzten Jahren die Ansiedlung neuerer Betriebe mit beträchtlichen zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-) Sortimenten forciert wurde oder zurzeit geplant wird - kann insofern nur mit Einschränkung zugestimmt werden. Auf Grundlage des uns bekannten geltenden Planungsrechtes, dass für den Standort insbesondere ergänzende Nutzungen zur Neuen Mitte Oberhausen vorsieht und Einzelhandel ab der Grenze der Großflächigkeit ausschließt, ist zurzeit keine andere Aussage möglich. Die planungsrechtlichen Konsequenzen der geplanten städtebaulichen Zieländerung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit, bei Ausweisung von Flächen für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO - auch im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Segment - im Bereich des ehemaligen Stahlwerkes, erfordert eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes sowie des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Auch in diesem Kontext ist im Konzept offensiv auf die	Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit dem Sonderstandortkonzept eine strukturierte Steuerung bereits bestehender Einzelhandelsagglomerationen im städtischen Raum, welche sich nicht in zentralen Versorgungsbereichen befinden. An diesen Sonderstandorten besteht ein Großteil des angebotenen Sortiments aus Artikeln des nicht zentrenrelevanten Sortiments. Dennoch besteht auch ein nicht signifikanter Anteil der Verkaufsfläche aus zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimenten. Um einer weiteren Verfestigung und Vergrößerung letzterer Sortimentstypen entgegenzuwirken, sollen die ausgewiesenen Sonderstandorte primär für die Ansiedlung großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bereitstehen. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment soll dagegen vornehmlich in die ZVB gelenkt werden und wird dementsprechend an den Sonderstandorten restriktiv gesteuert. Die Ansiedlungen von Decathlon und Brautmodencenter im Bereich des Stahlwerksgeländes entsprechen somit nur bedingt den Zielen des Sonderstandortkonzeptes, sie sind jedoch bereits planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigt und werden als absehbare Bestandsnutzungen in das Konzept übernommen. Überdies ist festzustellen, dass es sich bei den beiden vorgenannten Nutzungen entweder um kleinflächiges Angebot oder um einen kleinflächigen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt. Der Standort zum Eisenhammer hat bereits heute Ansätze für die angestrebte Ausweisung. Zur weiteren Etablierung als Sonderstandort mit großflächigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten	S

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	landesplanerischen Zielvorgaben für den großflächigen Einzelhandel (z.B. auch Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen) hinzuweisen und daraus resultierende Aspekte anzusprechen. Ggf. ist auch eine summarische Betrachtung der Verkaufsflächengrößen aller vorhandenen Randsortimente von Betrieben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb eines Standortes im Verhältnis zum jeweiligen angrenzenden ZVB hilfreich. In diesem Zusammenhang sind auch die oben erwähnten sich noch im Verfahren befindlichen Ansiedlungen (Decathlon, Brautmodencenter) in den Blick zu nehmen und plausibel hinsichtlich der im Konzept verfolgten städtebaulichen Intentionen zu würdigen; diese Ansiedlungsvorhaben erscheinen auf den ersten Blick nicht widerspruchsfrei zum Gewollten. Aussagen zum Bestandschutz erscheinen an diesem Standort insgesamt unvermeidlich.	ist der Standort bauleitplanerisch und regionalplanerisch zu überplanen. Im Zuge eines solchen Planverfahrens findet eine gezielte Abstimmung auch mit dem Einwender statt.	
6.7	Zur konzeptionellen Übersicht fehlen zu den jeweiligen Nahversorgungsstandorten Aussagen zum konkreten Planungsrecht, der zulässigen Verkaufsflächen, Erweiterungsabsichten, etc. Reduzierte Angaben einer grundsätzlichen Sicherungs- und Ausbauoption wird der gesamtstädtischen Untersuchung nicht gerecht. Wünschenswert wären darüber hinaus ergänzende Aussagen dazu, inwieweit absehbare Nutzungsänderungen oder z. B. Umsiedlungsabsichten geplant sind. Gleiches gilt auch für vorhandene Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der Sonderstandorte. Insgesamt finden sich keine Aussagen zum aktuellen Planungsrecht an den jeweiligen Standorten und keine	Im Rahmen des qualifizierten Nahversorgungskonzeptes wird auf Ebene der Stadtbezirke die quantitative, qualitative und räumliche Nahversorgungssituation dezidiert analysiert. Im EHK enthalten sind in diesem Zusammenhang ebenfalls Aussagen zu Lebensmittel- und Drogeriemärkten, die nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellt sind. Diese gilt es, sofern sie an konzeptionell wünschenswerten Standorten angesiedelt sind, langfristig zu sichern und bedarfsgerecht zu stärken. Zudem wurden im Rahmen der Konzepterstellung derzeit in Realisierung befindliche Einzelhandelsentwicklungen im Bereich der Nahversorgung, welche die Angebots- und Nachfragesituation	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	konkreten gutachterlichen Empfehlungen zum weiteren planungsrechtlichen Umgang. Aussagekräftige Standortbeschreibungen sollten aber Substrat des Konzeptes sein.	und somit auch mögliche Entwicklungsperspektiven in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bedingen, entsprechend gewürdigt. Die aktuell gültigen raumordnerischen Regelungen stellen, zusammen mit der aktuellen Rechtsprechung, eine wesentliche Grundlage des EHK Oberhausen 2021 dar und wurden bei der Erarbeitung des Konzeptes entsprechend berücksichtigt. Eine detaillierte Prüfung einzelner Flächen kann im Rahmen des EHK nicht erfolgen und ist hier aufgrund des Charakters des EHK als städtebauliches Entwicklungskonzept auch nicht erforderlich bzw. zielführend. Die entsprechenden (bauplanungs-) rechtlichen Festsetzungen werden bei konkreten Vorhaben im Zuge des Bauleitplanverfahrens bzw. auch durch entsprechende Verträglichkeitsgutachten überprüft. Abschließend ist zu betonen, dass die Bebauungspläne der Stadt Oberhausen transparent und für jeden zugänglich auf der städtischen Homepage einsehbar sind.	
6.8	Gegen die vorgeschlagene Oberhausener Sortimentsliste bestehen keine Bedenken.	-	Z
6.9	Eine besser lesbare Übersichtskarte aller gewollter Standorte am Ende des Konzeptes sowie die zukünftige Darstellung von ZVB/NVZ im Flächennutzungsplan wären sachgerecht.	Der Konzeptüberarbeitung wird eine Übersichtskarte in optimierter Auflösung beigelegt. Durch die Maßstabsgröße des Regionalen Flächennutzungsplans von 1:50.000 ist eine Darstellung der ZVB/NVZ nur schwer lesbar. Alle Kommunen der Planungsgemeinschaft RFNP verzichten daher auf die Darstellung dieser Bereiche im RFNP. Im Rahmen der Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes werden ZVB/NVZ berücksichtigt und dargestellt.	TB

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
7.0	Stadt Bottrop		
7.1	Rücknahme von ZVB-Abgrenzungen und Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in Sonderstandorten bauleitplanerisch absichern Angesichts der hohen Zentralitäten im mittelfristigen Bedarfssegment der Stadt Oberhausen verbunden mit weiterhin hohen Kaufkraftabflüssen aus den umliegenden Mittelstädten zugunsten der Oberhausener Versorgungsbereiche (vgl. S. 35 des Entwurfs der Fortschreibung des EHK, Stadt und Handel, 11/2021) ist die im Konzept vorgeschlagene Verkleinerung u.a. der übergeordneten ZVB „Neue Mitte“ und Bero-Center, des Fachmarktzentrums Sterkrader Tor und des Sonderstandortes Brammenring bauleitplanerisch abzusichern, um damit der seit 2007 zu verzeichnenden stetigen überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausweitung/Einwohner (vgl. ebenda, S. 30 und 31) zukünftig auch planerisch tatsächliche Grenzen zu setzen. Wie auf S. 6 unter 1. im EHK-Entwurf dargelegt, soll das EHK Oberhausen Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung darstellen. Dies bedeutet, dass es nicht ausreicht, Absichtserklärungen im Einzelhandelskonzept darzulegen, sondern dass diese auch durch Bauleitplanung umgesetzt und gesteuert werden müssen. Andernfalls verliert das Konzept seine rechtliche Bedeutung bei der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen. Aus den genannten Gründen ist es für die Stadt Bottrop daher entscheidend, dass die Stadt Oberhausen insbesondere in den o.g. Bereichen und im weiteren Umfeld der Neuen Mitte durch	Die Stadt Oberhausen beschließt das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB. Zukünftige Einzelhandelsbestrebungen müssen sich entsprechend der Vorgaben des BauGB dann an die konzeptionellen Empfehlungen dieses Gutachtens orientieren. Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit dem Sonderstandortkonzept eine strukturierte Steuerung bereits bestehender Einzelhandelsagglomerationen im städtischen Raum, welche sich nicht in zentralen Versorgungsbereichen befinden. An diesen Sonderstandorten besteht ein Großteil des angebotenen Sortiments aus Artikeln des nicht zentrenrelevanten Sortiments. Dennoch besteht auch ein nicht signifikanter Anteil der Verkaufsfläche aus zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimenten. Um einer weiteren Verfestigung und Vergrößerung letzterer Sortimentstypen entgegenzuwirken, sollen die ausgewiesenen Sonderstandorte primär für die Ansiedlung großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bereitstehen. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment soll dagegen vornehmlich in die ZVB gelenkt werden und wird dementsprechend an den Sonderstandorten restriktiv gesteuert. Die Ansiedlungen von Decathlon und Brautmodencenter im Bereich des Stahlwerksgeländes entsprechen somit nur bedingt den Zielen des Sonderstandortkonzeptes, sie sind jedoch bereits planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigt und werden als absehbare Bestandsnutzungen in das Konzept übernommen. Überdies ist festzustellen, dass es sich bei den beiden vorgenannten	S

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	entsprechende planungsrechtliche Regelungen weitere zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen ausschließt. Dies ist aktuell bezogen auf die geplante Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit zentrenrelevantem Sortiment am Sonderstandort Brammenring jedoch nicht ersichtlich. Insbesondere die weitere Entwicklung der Sonderstandorte außerhalb der ZVB, die laut Fortschreibung 42 % des Versorgungsangebotes und damit einen sehr beträchtlichen Anteil ausmachen (vgl. ebenda, S. 30), sollten durch eine entsprechende Bauleitplanung eingeschränkt werden. Insbesondere die Ausstattung dieser Sonderstandorte mit großflächigem Einzelhandel und nicht unerheblichem Anteil zentrenrelevanter Angebote lassen weitere Kaufkraftabflüsse aus den umliegenden Mittelstädten befürchten, die diese aufgrund der aktuell ohnehin schweren Situation im Einzelhandel und in den ZVB der Städte nicht mehr kompensieren können. Vor dem Hintergrund der bereits heute über ein Mittelzentrum hinaus gehenden Zentralitätswerte in Oberhausen und einer bis 2025 abnehmender Bevölkerung und ebenso abnehmender Kaufkraft (vgl. ebenda, S. 28) ist dieser Schritt mehr als gerechtfertigt.	Nutzungen entweder um kleinflächiges Angebot oder um einen kleinflächigen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt. Der Standort zum Eisenhammer hat bereits heute Ansätze für die angestrebte Ausweisung. Zur weiteren Etablierung als Sonderstandort mit großflächigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Standort bauleitplanerisch und regionalplanerisch zu überplanen. Im Zuge eines solchen Planverfahrens findet eine gezielte Abstimmung auch mit dem Einwender statt.	
7.2	Bedarf für Entwicklungsspielraum in vielen Sortimenten nicht nachvollziehbar Vor diesem Hintergrund sind auch die in der Fortschreibung des EHK 2021 dargelegten Entwicklungsspielräume für die Ausweitung des Angebotes in vielen Sortimenten in Oberhausen nicht nachvollziehbar. Auf S. 50 der Fortschreibung wird für die Sortimente Sportartikel, Bettwaren, Haus-, Bett- und Tischwäsche,	Der Konzeptentwurf zum EHK Oberhausen 2021 berücksichtigt neben der Entwicklung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume. In diesem Zusammenhang wird grundsätzlich auch die Lage der Stadt	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Elektro, Leuchten, Haushaltsgeräte, medizinische und orthopädische Artikel, Pflanzen, Gartenbedarf, Blumen, zoologischer Bedarf, Bücher und Zeitschriften ein Entwicklungsspielraum gesehen, obwohl hier die Zentralitäten bereits über 1 bzw. nur knapp davor liegen.	Oberhausen in der überwiegend eng verflochtenen Metropolregion Ruhr und die damit einhergehende Wettbewerbssituation (mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden) gewürdigt. Insbesondere aufgrund des Vorhandenseins des CentrO sowie weiterer strukturprägender Einzelhandelsagglomerationen (u. a. Standort Brammenring) übernimmt die Stadt Oberhausen faktisch allerdings eine überörtliche Versorgungsfunktion. Die im Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 aufgeführten Entwicklungsperspektiven berücksichtigen diese Versorgungsfunktion, wonach in der Zusammenführung aller Bewertungsparameter (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 43 und S. 49) die aufgezeigten Entwicklungsperspektiven einer realistischen Prognose entsprechen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive insbesondere im Kontext des aktuellen Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam (vgl. Appingedam-Urteil, EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123) keinen abschließenden Begründungszusammenhang für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen im Einzelfall zu untersuchen.	
7.3	Sondergebietsentwicklung Brammenring widerspricht Ziel 4 des EHK Auf S. 41 des Entwurfs zum EHK 2021 werden die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Oberhausen dargestellt, nach denen sich die Bauleitplanung richten soll. Insbesondere die bisherige	Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit dem Sonderstandortkonzept eine strukturierte Steuerung bereits bestehender Einzelhandelsagglomerationen im städtischen Raum, welche sich nicht in zentralen Versorgungsbereichen befinden. An diesen Sonderstandorten besteht ein Großteil des angebotenen Sortiments aus Artikeln des nicht zentrenrelevanten Sortiments. Dennoch besteht	S

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	und geplante Entwicklung am Sonderstandort Brammenring entspricht hier nicht der unter dem 4. Ziel dargelegten Entwicklungsvorstellung für ergänzende Sonderstandorte. Hiernach sollen in diesen zentrenrelevante Entwicklungen ausgeschlossen werden, was nachweislich mit der Planung des VBB Nr. 27 zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes nicht eingehalten wird. In diesem Zusammenhang kritisiert die Stadt Bottrop auch, dass das EHK die Ansiedlung des Sportfachmarkts mit zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Brammenring ausdrücklich empfiehlt (vgl. ebenda, S. 125), die offensichtlich den Steuerungsgrundsätzen des Konzepts sowie den übrigen für den Standort formulierten Entwicklungszielen (Positivstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten) widerspricht. Die Stadt Bottrop regt an, diese Empfehlung im Steckbrief zum Sonderstandort Brammenring zurückzunehmen.	auch ein nicht signifikanter Anteil der Verkaufsfläche aus zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimenten. Um einer weiteren Verfestigung und Vergrößerung letzterer Sortimentstypen entgegenzuwirken, sollen die ausgewiesenen Sonderstandorte primär für die Ansiedlung großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bereitstehen. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment soll dagegen vornehmlich in die ZVB gelenkt werden und wird dementsprechend an den Sonderstandorten restriktiv gesteuert. Die Ansiedlungen von Decathlon und Brautmodencenter im Bereich des Stahlwerksgeländes entsprechen somit nur bedingt den Zielen des Sonderstandortkonzeptes, sie sind jedoch bereits planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigt und werden als absehbare Bestandsnutzungen in das Konzept übernommen. Überdies ist festzustellen, dass es sich bei den beiden vorgenannten Nutzungen entweder um kleinflächiges Angebot oder um einen kleinflächigen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt. Der Standort zum Eisenhammer hat bereits heute Ansätze für die angestrebte Ausweisung. Zur weiteren Etablierung als Sonderstandort mit großflächigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Standort bauleitplanerisch und regionalplanerisch zu überplanen. Im Zuge eines solchen Planverfahrens findet eine gezielte Abstimmung auch mit dem Einwender statt.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
7.4	In Aufstellung befindliche Grundsätze des Regionalplans Ruhr nicht berücksichtigt Im vorliegenden Entwurf des EHK 2021 wird auf die Vorgaben aus dem regionalen Flächennutzungsplan eingegangen. Die ebenfalls zu berücksichtigenden Inhalte des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr werden jedoch nicht dargelegt. Dabei ist insbesondere der Grundsatz 1.9-2 Anbindung an den ÖPNV (Stand des Regionalplan-Entwurfs von Juli 2021) für die Einzelhandelslagen in Oberhausen von besonderer Bedeutung. Hiernach ist bei großflächigem Einzelhandel mit hohen Besucherfrequenzen auch eine schienengebundene Anbindung sicherzustellen. Dies gilt nach Regionalplan-Entwurf auch für vorhabenbezogene B-Pläne, die Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorsehen, auch wenn die Festsetzung nicht als Kern- und Sondergebiet erfolgt.	Im Zuge der Konzeptüberarbeitung werden die relevanten Zielvorhaben bzw. Grundsätze des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr in Kapitel 2.2 ergänzt. Die Überprüfung der Konformität zu den landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist im Rahmen der Bauleitplanung im konkreten Einzelfall zu prüfen.	B
7.5	Eindeutige Zentrenhierarchisierung als planerische Vorgabe für die Stadtentwicklung fehlt Die Abweichung von der klassischen Dreistufigkeit der Zentrenhierarchien in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, indem nur eine Aufteilung in übergeordnete ZVB und Nahversorgungszentren erfolgt, belegt aus Sicht der Stadt Bottrop, dass die sogenannten übergeordneten ZVB in Oberhausen deutlich über ihre Versorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung hinausgehen und mehrere Zentren als Hauptzentren fungieren. Hier ist eine entsprechende Abstufung notwendig, um einer Kanibalisierung auch mit Blick auf die Zentren der umliegenden Städte	Die Hierarchisierung im EHK Oberhausen 2007 wurde im Sinne des § 24 a LEPro NRW vorgenommen, wonach zentrale Versorgungsbereiche in Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional festgelegt werden sollten. Eine solche Benennungs- bzw. Festlegungspflicht besteht gemäß derzeit gültigen LEP NRW nicht mehr. Die im Rahmen des EHK Oberhausen 2007 ausgewiesenen Haupt- und Nebenzentren stellen sich hinsichtlich ihrer Bestandsstrukturen und damit einhergehend in ihren Versorgungsfunktionen als sehr heterogen dar, so dass sich eine Hierarchisierung wie im Jahre 2007 aus städtebaulichen/versorgungsstruktu-	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	vorzubeugen und verlässliche und eindeutige Vorgaben für die zukünftige Stadtentwicklung in Oberhausen zu haben.	rellen Gründen nicht empfiehlt. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung werden die gemäß EHK Oberhausen 2007 definierten Haupt- und Nebenzentren daher künftig als „übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche“ mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen. Letztlich erscheint eine jeweils individuelle Entwicklungszielstellung in Anlehnung an die jeweilige Versorgungsfunktion und Zentrenqualität zielführender. Anders als die ehemaligen Haupt- und Nebenzentren (gemäß EHK Oberhausen 2007) sind die Nahversorgungszentren in ihren Versorgungsfunktionen und Entwicklungszielstellungen vergleichbar, so dass diese wie bisher der Kategorie „Nahversorgungszentrum“ zugeordnet werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Rahmen des Zentrenkonzeptes und der dort aufgeführten ZVB-Steckbriefe die jeweiligen Versorgungsfunktionen der ZVB bestimmt werden, woraus sich eine klare Funktionszuweisung ergibt. In diesem Kontext wird bereits für die ZVB Alt-Oberhausen und Sterkrade (gemäß EHK Oberhausen 2007 noch als Hauptzentren definiert und nach Aussagen der Stadt Bottrop damit mit einem „gesamstädtischen bzw. überörtlichen Einzugsbereich im Sinne eines Hauptzentrums) eine Versorgungsfunktion primär für den Stadtbezirk zugeteilt. Dies zeigt deutlich, dass den übergeordneten ZVB konzeptionell nicht per se eine über die örtliche Bevölkerung hinausgehende Versorgungsfunktionen zugesprochen wird. Vielmehr werden den übergeordneten ZVB unter Berücksichtigung städtebaulicher, versorgungsstruktureller und entwicklungsperspektivischer Aspekte spezifische Versorgungsaufträge zugewiesen, mit denen bestimmte/individuelle Entwicklungszielstellungen einhergehen.	

7.6

Nahversorgungskonzept

Bei der Beschreibung der Nahversorgungssituation in Oberhausen fällt auf, dass der Lebensmittel-Lieferservice Picnic, der laut eigenen Angaben etwa 8000 Kunden bedient, oder der Lieferservice Flink u. a. keine Berücksichtigung finden. Obwohl diese Betriebe gerade im letzten Jahr wegen der Pandemie stark gewachsen sind und einen immer größeren Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten direkt an ihre Kunden liefern. Diese Umsätze werden dem stationären Einzelhandel dauerhaft verloren gehen und beeinflussen mittlerweile den Umfang des Bedarfs an Verkaufsflächen.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen wird auf die enge räumliche und durch Kaufkraftabflüsse aus Osterfeld starke Ausrichtung dieses Ortsteils auf Sterkrade verwiesen. Betrachtet man diese beiden Stadtteile gemeinsam, fällt auf, dass die vermeintliche Unterversorgung Osterfelds rechnerisch nicht vorhanden ist und es eine Vollversorgung bei der Ortsteile gibt.

	EWO	VK NuG	Zentralität
Sterkrade	81.396	38.800	0,48
Osterfeld	37.833	10.800	0,28
Sterkrade und Osterfeld	119.229	49.600	0,42

Die Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation von Osterfeld (Abb. 31, S.113) entspricht somit nicht der Realität. Der Standort Lidl-Teutoburger Straße 313 hat nach Angaben des Be-

Der Fokus des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen (im Entwurf) liegt auf der räumlichen Steuerung des stationären Einzelhandels. Ergänzend ist zu betonen, dass die Entwicklung des Online-Handels (auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) u. a. im Kontext der Herleitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven Berücksichtigung findet.

Weiterhin ist anzumerken, dass der Einwender die auf die perspektivischen Handlungsbedarfe wirkenden Rahmenbedingungen in einem Maße verkürzt, das zu groben Fehleinschätzungen führen kann. So scheinen gemäß Einwender einzig quantitative bzw. rechnerische Aspekte (Arealitätskennziffer, Zentralität) als relevante Rahmenbedingungen bei der Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Oberhausen herangezogen zu werden. Die versorgungsstrukturelle Situation bzw. die Versorgungsqualität im Bereich der Nahversorgung und die sich daraus abgeleiteten Handlungsbedarfe und Entwicklungsempfehlungen ergeben sich jedoch nicht allein durch quantitative, sondern durch eine Gesamtbetrachtung quantitativer, qualitativer und räumlicher Aspekte (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 105).

Richtigerweise wird auf die faktische Mitversorgungsfunktion von Teilen Osterfelds durch die Angebotsstrukturen in Sterkrade hingewiesen. Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass gemäß der vorliegenden Konzeptionierung eine gezielte Nahversorgungsentwicklung im Sinne einer möglichst flächendeckenden, fußläufig erreichbaren und zukunftsfähigen Grundversorgung in den Wohngebieten im Blickpunkt steht. Eine wie vom Einwender aufgezeigte Gesamtbetrachtung der Stadtbezirke Osterfeld und Ster-

TB

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	treibers eine VK von 794 m² und damit eine geringere Betriebsgrößenstruktur als die Karte darstellt. Da es sich bei diesem Standort um eine nicht integrierte Lage handelt, kann die Empfehlung des Gutachters zu einer Erweiterung als großflächiger Standort nicht nachvollzogen werden. Zumal kein Nachweis erbracht werden kann, dass allein aus der Kaufkraft in Klosterhardt Süd eine Großflächigkeit ableitbar ist. Die Ausweitung der Verkaufsfläche ist nur mit einer Vergrößerung des Einzugsgebietes auf das Bottroper Stadtgebiet und einer Erhöhung der Kaufkraftbindung im Bottroper Stadtteil Fuhlenbrock rechnerisch möglich. Dies widerspricht dem Beeinträchtigungsverbot und schränkt die gesetzlich gesicherten Entwicklungsmöglichkeiten für das Nebenzentrum Fuhlenbrock sehr stark ein. Gleiches gilt für das Nahversorgungszentrum Osterfelder Straße in Bottrop. Die Stadt Oberhausen hatte diesen Entwicklungsabsichten, wie sie im Einzelhandelskonzept der Stadt Bottrop von 2019 dargelegt sind, im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen sollte entsprechend angepasst werden.	krade (die zudem auf rein quantitativen Bewertungsaspekten beruht) wird dieser Zielvorstellung des Nahversorgungskonzepts nicht gerecht. Vielmehr lassen sich für den Stadtbezirk Osterfeld punktuell Handlungsbedarfe zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung identifizieren (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 114). Auch für den Stadtbezirk Sterkrade sind trotz der quantitativ überdurchschnittlichen Ausstattungswerte gewisse Handlungsbedarfe erkennbar, die sich insbesondere durch eine zukunftsfähige Aufstellung nicht mehr vollumfänglich marktgerechter Lebensmittelmärkte begründen lassen (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 108). Die Einordnung des LIDL-Standortes an der Teutoburger Straße 313 als nicht integrierter Standort durch den Einwender ist nicht nachvollziehbar. Der Lebensmitteldiscounter ist von allen vier Seiten von Wohnbebauung umgeben, wonach eine siedlungs-räumliche Integration vollumfänglich gegeben ist. Darüber hinaus besteht über die unmittelbar an den LIDL-Standort angrenzende Bushaltestelle „Jacobistraße“ eine gute ÖPNV-Anbindung. Der LIDL-Markt übernimmt für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche eine wichtige Nahversorgungsfunktion, auch da sich der Netto-Markt in rd. 500 m westlicher Entfernung nicht mehr vollumfänglich marktgängig präsentiert. In der Zusammenführung der vorgenannten Aspekte ist die konzeptionelle Ausweisung des LIDL-Marktes als NVS und die damit einhergehenden Entwicklungsperspektiven (langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion) plausibel und sachgerecht. Die aktuell durch den Betreiber angedachte Ausweitung der Verkaufsfläche ist unter Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		sowie der Konformität zu den landesplanerischen Vorgaben im Einzelfall zu erbringen und nicht Bestandteil des EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf). In diesem Kontext ist auf das bestehende „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines LIDL Lebensmitteldiscounters in Oberhausen, Teutoburger Straße (CIMA 2021) hinzuweisen, wonach „im Falle der Realisierung des Planvorhabens mit einer angestrebten Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² in aufgeständerter Bauweise (Erweiterung um rd. 360 m²) keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktions- oder Entwicklungsmöglichkeit Zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes zu erwarten“ sind. Der LIDL-Markt an der Teutoburger Straße 313 verfügt, wie vom Einwender richtigerweise ausgeführt, über eine GVKF von unter 800 m². Dementsprechend wird im Zuge der Konzeptüberarbeitung die Darstellung zur marktspezifischen Betriebsgröße korrigiert.	
8.0	Stadt Gelsenkirchen		
8.1	Rücknahme von ZVB-Abgrenzungen und Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in Sonderstandorten bauleitplanerisch absichern Angesichts der hohen Zentralitäten im mittelfristigen Bedarfssegment der Stadt Oberhausen verbunden mit weiterhin hohen Kaufkraftabflüssen aus den umliegenden Mittelstädten zugunsten der Oberhausener Versorgungsbereiche (vgl. S. 35 des Entwurfs der Fortschreibung des EHK, Stadt und Handel, 11/2021) ist die im Konzept vorgeschlagene Verkleinerung u.a. der übergeordneten ZVB „Neue Mitte“ und Bero-Center, des Fachmarktzentrums Ster-	Siehe Abwägungspunkt 7.1	S

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	krader Tor und des Sonderstandortes Brammenring bauleitplanerisch abzusichern, um damit der seit 2007 zu verzeichnenden stetigen überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausweitung/Einwohner (vgl. ebenda, S. 30 und 31) zukünftig auch planerisch tatsächliche Grenzen zu setzen. Wie auf S. 6 unter 1. im EHK-Entwurf dargelegt, soll das EHK Oberhausen Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung darstellen. Dies bedeutet, dass es nicht ausreicht, Absichtserklärungen im Einzelhandelskonzept darzulegen, sondern dass diese auch durch Bauleitplanung umgesetzt und gesteuert werden müssen. Andernfalls verliert das Konzept seine rechtliche Bedeutung bei der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen. Aus den genannten Gründen ist es für die Stadt Gelsenkirchen daher entscheidend, dass die Stadt Oberhausen insbesondere in den o.g. Bereichen und im weiteren Umfeld der Neuen Mitte durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen weitere zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen ausschließt. Dies ist aktuell bezogen auf die geplante Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit zentrenrelevantem Sortiment am Sonderstandort Brammenring jedoch nicht ersichtlich. Insbesondere die weitere Entwicklung der Sonderstandorte außerhalb der ZVB, die laut Fortschreibung 42% des Versorgungsangebotes und damit einen sehr beträchtlichen Anteil ausmachen (vgl. ebenda, S. 30) und mit großflächigem Einzelhandel und nicht unerheblichem Anteil zentrenrelevanter Angebote ausgestattet sind, sollte vor dem Hintergrund der bereits heute über ein Mittelzentrum hinausgehenden Zentralitätswerte bei bis 2025 abnehmender Bevölkerung und Kaufkraft in Oberhausen (vgl. ebenda,		

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	S. 28) durch Bauleitplanung eingeschränkt werden. Andernfalls werden weitere Kaufkraftabflüsse aus den umliegenden Mittelstädten befürchtet, die aufgrund der aktuell ohnehin schweren Situation in den ZVB der Städte nicht mehr zu kompensieren sind.		
8.2	Bedarf für Entwicklungsspielraum in vielen Sortimenten nicht nachvollziehbar Vor diesem Hintergrund sind auch die in der Fortschreibung des EHK 2021 dargelegten Entwicklungsspielräume für die Ausweitung des Angebotes in vielen Sortimenten in Oberhausen nicht nachvollziehbar. Auf S. 50 der Fortschreibung wird für die Sortimente Sportartikel, Bettwaren, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Elektro, Leuchten, Haushaltsgeräte, medizinische und orthopädische Artikel, Pflanzen, Gartenbedarf, Blumen, zoologischer Bedarf, Bücher und Zeitschriften ein Entwicklungsspielraum gesehen, obwohl hier die Zentralitäten bereits über 1 bzw. nur knapp davorliegen.	Siehe Abwägungspunkt 7.2	N
8.3	Sondergebietsentwicklung Brammenring widerspricht Ziel 4 des EHK Auf S. 41 des Entwurfs zum EHK 2021 werden die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Oberhausen dargestellt, nach denen sich die Bauleitplanung richten soll. Insbesondere die bisherige und geplante Entwicklung am Sonderstandort Brammenring entspricht hier nicht der unter dem 4. Ziel dargelegten Entwicklungsvorstellung für ergänzende Sonderstandorte. Hiernach sollen in diesen zentrenrelevante Entwicklungen ausgeschlossen werden, was nachweislich mit der Planung des VBB Nr. 27 zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes nicht eingehalten wird. In diesem Zusammenhang kritisiert die Stadt Gelsenkirchen auch, dass das EHK	Siehe Abwägungspunkt 7.3	S

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	die Ansiedlung des Sportfachmarkts mit zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Brammenring ausdrücklich empfiehlt (vgl. ebenda, S. 125), die offensichtlich den Steuerungsgrundsätzen des Konzepts sowie den übrigen für den Standort formulierten Entwicklungszielen (Positivstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten) widerspricht. Die Stadt Gelsenkirchen regt an, diese Empfehlung im Steckbrief zum Sonderstandort Brammenring zurückzunehmen.		
8.4	In Aufstellung befindliche Grundsätze des Regionalplans Ruhr nicht berücksichtigt Im vorliegenden Entwurf des EHK 2021 wird auf die Vorgaben aus dem regionalen Flächennutzungsplan eingegangen. Die ebenfalls zu berücksichtigenden Inhalte des in Aufstellung befindliche Regionalplans Ruhr werden jedoch nicht dargelegt. Dabei ist insbesondere der Grundsatz 1.9-2 Anbindung an den ÖPNV (Stand des Regionalplan-Entwurfs von Juli 2021) für die Einzelhandelslagen in Oberhausen von besonderer Bedeutung. Hier-nach ist bei großflächigem Einzelhandel mit hohen Besucherfrequenzen auch eine schienengebundene Anbindung sicherzustellen. Dies gilt nach Regionalplan-Entwurf auch für vorhabenbezo-gene B-Pläne, die Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauN-VO vorsehen, auch wenn die Festsetzung nicht als Kern- und Son-dergebiet erfolgt.	Siehe Abwägungspunkt 7.4	B
8.5	Eindeutige Zentrenhierarchisierung als planerische Vorgabe für die Stadtentwicklung fehlt	Siehe Abwägungspunkt 7.5	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Die Abweichung von der klassischen Dreistufigkeit der Zentrenhierarchien in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, indem nur eine Aufteilung in übergeordnete ZVB und Nahversorgungszentren erfolgt, belegt aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen, dass die sogenannten übergeordneten ZVB in Oberhausen deutlich über ihre Versorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung hinausgehen und mehrere Zentren als Hauptzentren fungieren. Hier ist eine entsprechende Abstufung notwendig, um einer Kambialisierung auch mit Blick auf die Zentren der umliegenden Städte vorzubeugen und verlässliche und eindeutige Vorgaben für die zukünftige Stadtentwicklung in Oberhausen zu haben.		
8.6	Die Stadt Gelsenkirchen bittet aufgrund der sich aus dem Einzelhandelskonzept ergebenden bauleitplanerischen Steuerungsnotwendigkeit auch weiterhin um eine frühzeitige Beteiligung bei einzelhandels- und regionalrelevanten Planungen der Stadt Oberhausen.	-	K
9.0	Stadt Duisburg		
9.1	Vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Duisburg an der genannten Planung der Stadt Oberhausen. Die Stadt Duisburg äußert mit dieser Stellungnahme Bedenken hinsichtlich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK) der Stadt Oberhausen. Der vorliegende Entwurf des Büros Stadt + Handel ist aus Sicht der Stadt Duisburg an verschiedenen Stellen nicht transparent, nachvollziehbar bzw. in sich schlüssig. Die Bedenken der Stadt Duisburg hinsichtlich einzelner Konzeptbausteine werden im Folgenden aufgeführt.	-	K

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
9.2	Abweichungen in den Datengrundlagen im Vergleich zum EHK-Entwurf aus 2017 - Die Verkaufsflächenangaben des vorliegenden Entwurfs weichen teilweise von dem EHK-Entwurf von 2017 ab. Dies ist sicherlich durch die aktuelle Erhebung begründet. Dennoch gibt es Unstimmigkeiten, die nicht nachvollziehbar sind: Die erhobenen Bestandszahlen weichen beispielsweise für das CentrO und das Bero-Center stark von den Verkaufsflächenzahlen (VKF) und Betreiberzahlen auf der Internetseite der Stadt Oberhausen (https://www.oberhausen.de/de/index/leben-in-oberhausen/kinder-und-jugendliche/kinder-und-jugendportal/freizeitangebote/einkaufen/centro.php) sowie von dem Entwurf aus 2017 ab. Das CentrO wird im EHK 2021 mit 85.700m² VKF und 171 Betrieben angegeben, auf der oben genannten Internetseite sind es 119.000m² Netto VKF und über 220 Geschäfte. Im EHK-Entwurf 2017 beträgt die VKF 95.560m² und es werden 192 Betriebe benannt. Ähnliche Differenzen gibt es beim Bero-Center, das im EHK 2021 mit rd. 24.000m² VKF und 72 Betrieben nach der Erweiterung beziffert wird, auf der Internetseite (s. oben) mit ca. 35.000m² VKF und 90 Geschäften. Im EHK-Entwurf 2017 sind es rd. 30.000m² VKF und 72 Betriebe nach Erweiterung. - Eine weitere Unstimmigkeit ergibt sich bei dem Vergleich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach Warengruppen im EHK-Entwurf 2017 mit dem Wert aus dem EHK 2021. Die Kaufkraft (in Mio. €) ist zwar insgesamt im EHK	Zunächst ist zu betonen, dass sich die vorliegende Konzeptfortschreibung aus dem Jahr 2021 bei allen Vergleichen auf das aktuell noch gültige EHK aus dem Jahr 2007 bezieht (und nicht auf den Entwurf zum EHK Oberhausen 2017). Eine Erläuterung der Entwicklungen zwischen 2017 und 2021 ist demnach für die vorliegende Konzeptfortschreibung nicht relevant. Dennoch sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: <u>Daten zur Bestandssituation:</u> Die Abweichungen zur Bestandssituation zwischen den Konzeptentwürfen aus den Jahren 2017 und 2021 sind bezogen auf den ZVB Neue Mitte Oberhausen insbesondere durch die abweichende ZVB-Abgrenzung zu begründen. Gegenüber der Abgrenzungsempfehlung gemäß Entwurf zum EHK Oberhausen 2017 wurde die Stahlwerksfläche (inkl. Baumarkt Hornbach mit rd. 10.000 m² GVKF) im Zuge der aktuellen Konzeptionierung von 2021 aus der räumlichen Fassung des ZVB ausgegliedert. Die Abweichungen in der Verkaufsflächendarstellung sind somit plausibel. Gleiches gilt für die dargestellte Anzahl der Betriebe im ZVB Neue Mitte Oberhausen. So weist die Internetseite des CentrO-Betreibers (https://de.westfield.com/CentrO/stores) im Bereich Shopping aktuell 161 Betriebe aus, die um weitere 45 Nutzungen aus den Bereichen Essen & Trinken ergänzt werden. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der im EHK-Entwurf 2021 dargestellten Bestandssituation, wobei hierbei festzuhalten ist, dass zum Teil auch Nutzungen außerhalb des CentrO berücksichtigt worden sind (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 66). Bezogen auf das Bero-Center basiert die im EHK-Entwurf von 2017 dargestellte Bestandssituation auf damalige Angaben des	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	2021 gestiegen, jedoch ist die Kaufkraftkennziffer weiterhin gleich geblieben. Die Kaufkraftkennziffer beträgt in beiden EHK's 94 (EHK 2021 S. 29 u. EHK-Entwurf 2017 S.33). ▪ Ebenfalls ist der Anstieg der Kaufkraft im langfristigen Bedarfsbereich für die Warengruppe „sonstiges“ nicht nachvollziehbar. Im EHK-Entwurf 2017 betrug dieser Wert nur 7,9 Mio. € (EHK-Entwurf 2017 Tab. 7) und im EHK 2021 nun 77,7 Mio. €. Dieser Anstieg sollte aus Sicht der Stadt Duisburg näher erläutert werden. ▪ Ebenfalls stark gestiegen ist die gesamte Kaufkraft im langfristigen Bedarfsbereich, so betrug diese im EHK-Entwurf 2017 zunächst insgesamt 229,9 Mio. € und im EHK 2021 nun 329,9 Mio. €. Dass diese Kaufkraft trotz sinkender Bevölkerungsentwicklung anstieg, sollte ebenfalls erläutert werden. ▪ Da alle weiteren Aussagen und Zielsetzungen auf einer fundierten Bestandsaufnahme und -analyse aufbauen, sollte dargelegt werden, wie diese teilweise erheblichen Abweichungen zu erklären sind.	Betreibers und wurde entsprechend übernommen. Eine vollumfängliche Verkaufsflächenerhebung für das Bero-Center war zum Zeitpunkt der Bestandserhebung 03-06/2014, welche u. a. Grundlage für die Erstellung des EHK-Entwurfes 2017 war, aufgrund der Umbau- und Modernisierungsarbeiten nicht möglich. Bei der neuerlichen Bestandserfassung (08-12/2019) zur Aufstellung des vorliegenden Konzepts wurde der faktische Bestand für das Bero-Center unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 im Rahmen einer Vor-Ort-Analyse sortimentspezifisch aufgenommen, woraus sich Differenzen im Bestand gegenüber dem EHK-Entwurf von 2017 begründen lassen. Weiterhin ist auszuführen, dass gemäß eigener Homepage des Bero-Centers (https://www.bero.de/de/) insgesamt 92 „Shops“ (hierbei allerdings inkl. Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie medizinische Praxen) aufgeführt werden, was die im Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 dargestellte Bestandssituation (insgesamt 88 Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen) bestätigt. In diesem Kontext ist davon auszugehen, dass die auf der Internetseite der Stadt Oberhausen veröffentlichten Daten zur Verkaufsflächensituation neben dem Einzelhandelsbestand auch weitere Flächen für Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe inkludiert, woraus sich eine im Vergleich zum EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) differente Untersuchungs- und Darstellungsmethodik ergibt.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
-----------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------

Kaufkraft (-kennziffer):

Kleinräumige Daten zur sortimentspezifischen Kaufkraft sind eine wichtige Grundlage u. a. für Einzelhandelskonzepte (vgl. gif-Studie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten“ aus dem Jahr 2020). In Deutschland gibt es verschiedene Unternehmen, die jährlich Daten zur Kaufkraft veröffentlichen. Die Ermittlung der Kaufkraftwerte erfolgt zu großen Teilen auf Basis amtlicher Statistiken. Da aber insbesondere für die Umsatzzahlen keine vollständigen Zahlen für alle Unternehmen/Branchen vorliegen, bzw. diese in Teilen nicht detailliert genug sind, müssen zum Teil hilfsweise Schätzungen vorgenommen werden. Somit können die Kaufkraftwerte der einzelnen Datenanbieter aufgrund der notwendigen ergänzenden Modellierung, je nach Verfügbarkeit aktueller amtlicher Zahlen in notwendiger Vollständigkeit und/oder Detailtiefe und Vorgehensweise bei der Modellierung, zum Teil größere Abweichungen aufweisen.

Die Berechnung der Kaufkraft im Rahmen der Fortschreibung des EHK Oberhausen erfolgte auf Basis von Kaufkraftzahlen der IfH sowie seitens der Stadt Oberhausen bereitgestellten Einwohnerzahlen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der IfH um ein bundesweit anerkanntes und renommiertes Marktforschungs- und Beratungsunternehmen handelt. Die im Rahmen der Konzeptfortschreibung hergeleiteten Kaufkraftdaten sind demnach als plausibel zu bewerten.

Ergänzend ist herauszustellen, dass seitens der IfH zwischen 2017 und 2020 eine Modifizierung hinsichtlich der Systematik zur

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
9.3	Zentralitätskennziffer ▪ Die Einzelhandelszentralität für die Stadt Oberhausen hat sich positiv entwickelt. Sie ist von 107% im Jahr 2007 auf heute rd. 116% gestiegen (EHK 2021, S.35). Allerdings ist anzumerken, dass dieser Wert im EHK-Entwurf 2017 noch 127% betrug (S. 30). Auch MB Research benennt für die Stadt Oberhausen eine Zentralitätskennziffer von 132,1 für das Jahr 2020 (vgl. IHK Essen, Das statistische Jahrbuch, 43. Jahrgang, S. 11). Es ist somit nicht nachvollziehbar, warum dieser Wert im EHK 2021 so stark abweicht. ▪ Weiterhin bleibt der Zentralitätswert von 116% für ein Mittelzentrum im Verflechtungsraum des Ruhrgebietes ein vergleichsweise hoher Wert. Im Vergleich zu Oberhausen beträgt der Zentralitätswert für die Stadt Duisburg in der Funktion als Oberzentrum nur 93% (s. EHZK 2019 Duisburg). Insbesondere bei genauerer Betrachtung einzelner Warengruppen zeigt sich, dass diese Zentralitätskennziffer für die Stadt Oberhausen eindeutig zu Lasten des Umlands gehen. Im EHK 2021 liefert Seite 35 eine tabellarische Übersicht der Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Oberhausen: ○ Bekleidung (383%) ○ Schuhe/Lederwaren (212%) ○ Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör (168%)	Zuordnung einzelner Sortimente in die entsprechenden Hauptwarengruppen erfolgte, woraus sich u. a. in der Warengruppe „Sonstiges“ differente Kaufkraftzahlen ergeben. Grundsätzlich berücksichtigt der Konzeptentwurf die faktisch überörtliche bzw. regionale Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Oberhausen, die sich insbesondere durch das Vorhandensein des CentrO ergibt. Bei der Herleitung der Zentralität wurde die aktuelle Bestandssituation herangezogen, es handelt sich somit zunächst um ein analytisches Ergebnis ohne Zielcharakter. Analog zu den Aussagen zu Abwägungspunkt 9.2 ist herauszustellen, dass sich die vorliegende Konzeptfortschreibung aus dem Jahr 2021 bei allen Vergleichen auf das aktuell noch gültige EHK aus dem Jahr 2007 bezieht. Eine Erläuterung der Entwicklungen zwischen 2017 und 2021 ist demnach für die vorliegende Konzeptfortschreibung nicht relevant. Dennoch sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: Gegenüber dem EHK Oberhausen 2017 (im Entwurf) ist insgesamt eine Abnahme des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen. In dieser Entwicklung zeichnen sich insbesondere die Auswirkungen des E-Commerce ab. So ist die Zentralität insbesondere in den online-affinen Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Spielwaren zurückgegangen. Weiterhin resultiert der Rückgang der gesamtstädtischen Zentralität zu Teilen auf der Marktschließung des Möbelhauses Finke, in dessen Folge die Zentralität im Bereich Möbel deutlich abgenommen hat.	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	○ Uhren/Schmuck (168%) Demzufolge wird deutlich, dass die Stadt Oberhausen Kaufkraft weit über die mittelzentrale Versorgungsfunktion hinaus aus der Region abzieht und die Versorgungsfunktion als Mittelzentrum zur Deckung der „Grundversorgung“ und des mittelfristigen bzw. „gehobenen“, periodischen Bedarfs übererfüllt.		
9.4	Entwicklungsspielräume diverser Sortimentsgruppen nicht nachvollziehbar ▪ Angesichts der dargelegten Zentralitätswerte für die Stadt Oberhausen als Mittelzentrum sind auch die im EHK 2021 dargelegten Entwicklungsspielräume für die weitere Ausweitung des Angebotes in vielen Sortimentsgruppen nicht nachvollziehbar. Für die Sortimente „Sportartikel/ Fahrräder/Camping“, „Bettwaren, Haus-/ Bett-/Tischwäsche“, „Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte“, „medizinische und orthopädische Artikel/ Optik“, „Pflanzen/Gartenbedarf“, „Blumen/ zoologischer Bedarf“, „PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher“ wird ein Entwicklungsspielraum gesehen, obwohl hier die Zentralitäten bereits über 100% bzw. nur knapp davor liegen (vgl. EHK 2021, S. 49). ▪ Zudem werden in der Tabelle 8 auf S. 50 im EHK 2021 die warengruppenspezifischen Entwicklungsimpulse für die Stadt Oberhausen bis 2025 dargestellt. Entsprechend dieser Tabelle sind für die Warengruppe „Möbel“ über 17.400m² neue VKF möglich. Diese Entwicklungsgröße wird seitens der Stadt Duisburg aufgrund der Versorgungsfunktion der Stadt Oberhausen als Mittelzentrum und der Bestandsituation in den Nachbarkommunen als	Der Konzeptentwurf zum EHK Oberhausen 2021 berücksichtigt neben der Entwicklung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume. In diesem Zusammenhang wird grundsätzlich auch die Lage der Stadt Oberhausen in der überwiegend eng verflochtenen Metropolregion Ruhr und die damit einhergehende Wettbewerbssituation (mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden) gewürdigt. Insbesondere aufgrund des Vorhandenseins des Centro sowie weiterer strukturprägender Einzelhandelsagglomerationen (u. a. Standort Brammenring) übernimmt die Stadt Oberhausen faktisch allerdings eine überörtliche Versorgungsfunktion. Die im EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) aufgeführten Entwicklungsperspektiven berücksichtigen diese Versorgungsfunktion, wonach in der Zusammenführung aller Bewertungsparameter (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 43 und S. 49) die aufgezeigten Entwicklungsperspektiven einer realistischen Prognose entsprechen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive insbesondere im Kontext des aktuellen	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	zu hoch angesehen. Zumal die in der Tabelle 7 auf S. 49 im EHK 2021 genannten relevanten Rahmenbedingungen zur Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive keine Begründung für den dargestellten Entwicklungsspielraum liefern: Hier wäre alleine die Zielperspektive, d.h. die sortimentspezifischen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des mittelfristlichen Versorgungsauftrages, ausschlaggebend.	Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam (vgl. Appingedam-Urteil, EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123) keinen abschließenden Begründungszusammenhang für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen im Einzelfall zu untersuchen.	
9.5	Zentrenhierarchie Für die Stadt Duisburg ist die Abweichung von der klassischen Dreistufigkeit der Zentrenhierarchie in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, indem nur noch „übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)“ und „Nahversorgungszentren (NVZ)“ ausgewiesen werden, nicht nachvollziehbar. Es fehlt eine klare Aufteilung, welche Zentren eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion im Sinne eines Nebenzentrums übernehmen und welche Zentren tatsächlich einen gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Einzugsbereich im Sinne eines Hauptzentrums aufweisen. Ohne diese Differenzierung können alle „übergeordnete ZVB“ als Hauptzentren fungieren und somit eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion übernehmen. Eine klare Funktionszuweisung für die als „übergeordneten ZVB“ bezeichneten Zentren erscheint zwingend erforderlich, um einer weiteren ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung (in diesen Bereichen über die ihnen eigentlich zukommende Versorgungsfunktion für die umliegenden Stadtteile hinaus und zu Lasten	Die Hierarchisierung im EHK Oberhausen 2007 wurde im Sinne des § 24 a LEP NRW vorgenommen, wonach zentrale Versorgungsbereiche in Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional festgelegt werden sollten. Eine solche Benennungs- bzw. Festlegungspflicht besteht gemäß derzeit gültigen LEP NRW nicht mehr. Die im Rahmen des EHK Oberhausen 2007 ausgewiesenen Haupt- und Nebenzentren stellen sich hinsichtlich ihrer Bestandsstrukturen und damit einhergehend in ihren Versorgungsfunktionen als sehr heterogen dar, so dass sich eine Hierarchisierung wie im Jahre 2007 aus städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Gründen nicht empfiehlt. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung werden die gemäß EHK Oberhausen 2007 definierten Haupt- und Nebenzentren daher künftig als „übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche“ mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen. Letztlich erscheint eine jeweils individuelle Entwicklungszielstellung in Anlehnung an die jeweilige Versorgungsfunktion und Zentrenqualität zielführender. Anders als die ehemaligen Haupt- und Nebenzentren (gemäß EHK Oberhausen 2007) sind die Nahversorgungszentren in ihren Versorgungsfunktionen und	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	der umliegenden Gemeinden) vorzubeugen. Die Zweistufigkeit belegt vielmehr, dass die „übergeordneten ZVB“ deutlich über ihre Versorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung hinausgehen und somit mehrere Zentren als Hauptzentren fungieren. Dementsprechend ist die Zentrenhierarchie für das Oberhausener Stadtgebiet nicht hinreichend bestimmt. ▪ Zugleich wird durch die Darstellung der Zentrenhierarchie als Pyramide (Abb. 27, S. 95) der Eindruck erweckt, dass der ZVB Neue Mitte (und damit das CentrO), durch die Anordnung an die Spitze der Pyramide, an übergeordneter Stelle steht, obwohl der ZVB Neue Mitte aus Sicht der Stadt Duisburg die Anforderungen des LEP's hinsichtlich einer integrierten Lage nicht erfüllt. Im Gegensatz dazu ist der historisch gewachsene ZVB Alt-Oberhausen wesentlich untergeordneter, obwohl dieser dagegen alle Anforderungskriterien erfüllt. ▪ In diesem Zusammenhang werden darüber hinaus anhand der Abbildung 21 auf S. 54 im EHK 2021 drei Zentrentypen gebildet, die sich im Rahmen eines zweistufigen Systems nicht nachvollziehbar umsetzen lassen.	Entwicklungszielstellungen vergleichbar, so dass diese wie bisher der Kategorie „Nahversorgungszentrum“ zugeordnet werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Rahmen des Zentrenkonzeptes und der dort aufgeführten ZVB-Steckbriefe die jeweiligen Versorgungsfunktionen der ZVB bestimmt werden, woraus sich eine klare Funktionszuweisung ergibt. In diesem Kontext wird bereits für die ZVB Alt-Oberhausen und Sterkrade (gemäß EHK Oberhausen 2007 noch als Hauptzentren definiert und nach Aussagen der Stadt Duisburg damit mit einem <i>„gesamstädtischen bzw. überörtlichen Einzugsbereich im Sinne eines Hauptzentrums“</i>) eine Versorgungsfunktion primär für den Stadtbezirk zugeteilt. Dies zeigt deutlich, dass den übergeordneten ZVB konzeptionell nicht per se eine über die örtliche Bevölkerung hinausgehende Versorgungsfunktion zugesprochen wird. Vielmehr werden den übergeordneten ZVB unter Berücksichtigung städtebaulicher, versorgungsstruktureller und entwicklungsperspektivischer Aspekte spezifische Versorgungsaufträge zugewiesen, mit denen bestimmte/individuelle Entwicklungszielstellungen einhergehen. Bezogen auf die Abbildung zum „hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem“ auf S. 54 im EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) sei – wie im Konzeptentwurf dargestellt – auf den modellhaften Charakter verwiesen.	
9.6	Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche	<u>ZVB Neue Mitte Oberhausen</u>	N
	▪ Generell begrüßt die Stadt Duisburg die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und die Anpassung an den Bestand. Allerdings entspricht die Ausweisung einzelner zentraler Versorgungsbereiche nicht den auf S. 57 im EHK 2021 genannten Festlegungskriterien für zentrale	Der ZVB Neue Mitte Oberhausen stellt den prägenden zentrenrelevanten Standortbereich in Oberhausen dar. Das gesamstädtische Zentrengefüge in Oberhausen ist mittlerweile auf die Neue Mitte justiert.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Versorgungsbereiche und sind somit nicht nachvollziehbar: ZVB Neue Mitte Oberhausen Es erscheint zweifelhaft, ob die Festlegung der Neuen Mitte Oberhausen als zentraler Versorgungsbereich den Vorgaben der Landesplanung und der Rechtsprechung entspricht. Gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW ist eine städtebaulich integrierte Lage zwingende Voraussetzung. Auch nach der Rechtsprechung des BVerwG können isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden, selbst wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, 4 C 2.08 sowie Einzelhandelserlasses NRW 2021). Eine städtebaulich integrierte Lage ist jedoch für den ZVB Neue Mitte Oberhausen nicht gegeben, da das bestehende Einkaufscenter CentrO aufgrund der bestehenden räumlichen Barrieren (Bahntrassen, Rhein-Herne-Kanal etc.) und angrenzender Freiraumbereiche räumlich deutlich von den nächsten Wohnsiedlungsbereichen getrennt ist. ZVB Bero-Center (S. 74 EHK 2021) Bei dem ZVB Bero-Center handelt es sich aus Sicht der Stadt Duisburg vielmehr um einen Sonderstandort für den Einzelhandel bzw. um eine Einzelhandelsagglomeration. Das Bero-Center	Die Neue Mitte Oberhausen wurde bereits im EHK Oberhausen 2007 als ZVB ausgewiesen und entsprechend im Rahmen des Zenten- und Standortkonzeptes gewürdigt. Im Rahmen des vorliegenden Konzeptentwurfes wird die bisherige Steuerungsstrategie aus dem Einzelhandelskonzept 2007 unter Berücksichtigung einer Überprüfung und (Neu-)Justierung fortgeschrieben. Es ist seit Jahren stadtentwicklungspolitisches Ziel, den Standortbereich Neue Mitte Oberhausen in das Stadtgefüge zu integrieren. Die Integration des Standortbereiches in das städtebauliche Gefüge basiert auf etablierten planerischen Grundsatzentscheidungen (u. a. Bebauungspläne, Masterplan Neue Mitte). Demzufolge wurde gemäß Fortschreibung der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A – CentrOallee - <i>„die polyzentrisch strukturierte Stadt Oberhausen durch die Neue Mitte stärker zusammengebunden. So wurde nicht nur die Barriere, die der ehe-malige Industriebetrieb dargestellt hat, beseitigt, sondern es wurden attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen über das Gelände geschaffen. Auch die neue ÖPNV-Trasse trägt einen großen Teil dazu bei, die drei Stadtteile enger als bisher aneinander anzubinden. Nicht zuletzt ist die Neue Mitte Oberhausen mit ihren vielen Attraktionen und Möglichkeiten ein Treffpunkt für alle in Oberhausen lebenden Menschen geworden. Da-mit ist die Neue Mitte Oberhausen ein zentraler Baustein der wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung der Stadt Oberhausen geworden.“</i> (Stadt Oberhausen 2004, S. 4) Ferner soll die Neue Mitte Oberhausen <i>„insbesondere strukturwirksame Verbindungen zwischen den einzelnen Stadtteilen herstellen.“</i> (Stadt Oberhausen 2004, S. 10)	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	bildet eine Ansammlung von Einzelhandelsge- schäften in einem räumlich-funktionalen Zusam- menhang ohne ergänzende öffentliche oder pri- vate Einrichtungen sowie unzureichender städte- baulicher Integration, unzureichender städtebauli- cher Gestaltung und mangelnder Aufenthaltsqua- lität. Insbesondere durch die zukünftige Einkür- zung des ZVB wird diese Einschätzung für die Stadt Duisburg bestätigt. ○ NVZ Luchs-Center (S. 92 im EHK 2021) Bei dem NVZ Luchs-Center handelt es sich aus Sicht der Stadt Duisburg vielmehr um einen Son- derstandort für den Einzelhandel bzw. um eine Einzelhandelsagglomeration. Das Luchs-Center bildet eine Ansammlung von Einzelhandelsge- schäften in einem räumlich-funktionalen Zusam- menhang ohne ergänzende öffentliche oder pri- vate Einrichtungen sowie unzureichender städte- baulicher Integration, unzureichender städtebauli- cher Gestaltung und mangelnder Aufenthaltsqua- lität. ○ NVZ Schwarze Heide (S. 90 EHK 2021) Auf Grund der sehr geringen Verkaufsfläche von rd. 2.000m² und der unmittelbaren Nähe zum ZVB Sterkrade kann der NVZ Schwarze Heide aus Sicht der Stadt Duisburg nicht die Funktion eines ZVB übernehmen und fungiert eher als einzelner Nahversorgungsstandort.	Gemäß Fortschreibung der Begründung zur 3. Änderung des Be- bauungsplans Nr. 275 A – CentrOallee ist eine räumliche und funktionale Ausrichtung des Standortes auf die Siedlungsschwer- punkte gegeben; der Standort ist dem Siedlungsschwerpunkt Alt- Oberhausen räumlich und funktional zugeordnet (Stadt Oberhau- sen 2004, S. 7). Auch mit dem Bebauungsplan 465, 1. Änderung, der sich auf die Flächen des ehemaligen Stahlwerks bezieht, soll das städtebau- liche Ziel verfolgt werden, die Neue Mitte Oberhausen als ein Hauptzentrum der Stadt Oberhausen zu erweitern und zu entwi- ckeln. Es sollen zentrenbildende, die zentralörtliche Bedeutung Oberhausens stärkende, die Wirtschaft und die Beschäftigung fördernde Betriebe und Einrichtungen angesiedelt werden. Dabei soll eine hochwertige Nutzungsmischung verwirklicht werden. Weiterhin wurde unter dem Arbeitstitel „Neue Mitte Oberhausen“ ein Masterplan aufgestellt, der die städtebauliche Zielstellung hatte, die Stadtteile Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld mit- einander zu verknüpfen, ein neues Zentrum für städtisches Leben auszubilden und ein bedeutendes Ziel für Freizeit und Tourismus zu etablieren. Aktuell wird auf dieser Grundlage für den Bereich der Neuen Mitte ein neuer Masterplan entwickelt. Wichtige Bausteine des Konzep- tes werden die Verbesserung der Mobilität mit Schwerpunkten im ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, die Vernetzung der Teilräume der Neuen Mitte und die Weiterentwicklung eines verträglichen Nut- zungsmixes sein.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
-----------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------

ZVB Bero-Center:

Unter Berücksichtigung der im EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) aufgezeigten planungsrechtlichen Einordnung und Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 53 ff.) erfüllt der ZVB Bero-Center die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich (räumlich abgrenzbarer Bereich, zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich, integrierte Lage, Prägung durch vorhandene Einzelhandelsnutzung, Funktionsmischung, ÖPNV-Anbindung).

Das städtebauliche Umfeld des ZVB Bero-Center ist insbesondere im Norden und Westen vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Auch das östliche Umfeld des ZVB Bero-Center ist durch Wohnbebauung geprägt, obwohl hier die Bahntrasse als städtebauliche Barriere wirkt. Allerdings ist die Bahntrasse über die Concordiastraße querbar und somit eine Anbindung an die östlichen Wohngebiete gegeben. Insgesamt ist die Lage des ZVB Bero-Center insgesamt als städtebaulich integriert zu bewerten.

NVZ Luchs-Center:

Unter Berücksichtigung der städtebaulich integrierten Lage inkl. einer guten Anbindung für den MIV und ÖPNV (über die Bushaltestelle „Alsfeldstraße“ im direkten Standortumfeld), der angesiedelten strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe (E-Center, Aldi-Süd, DM, Kodi, Takko, Kik) und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus sowie des städtebaulichen Gewichts erfüllt der Standort die Mindestanforderungen an ein Nahversorgungszentrum (siehe EHK

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 61). Darüber hinaus ist zu betonen, dass mit der Berücksichtigung des Luchs-Centers im Rahmen des EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) eine konzeptionelle Steuerungsidee verbunden mit klaren Entwicklungszielstellungen für diesen Bereich implementiert wird. Die gezielte Ausweisung als NVZ und die nähere konzeptionelle und planerische Befassung trägt begünstigend zu einer künftig zielgerichteten Standortentwicklung bei. Dabei ist u. a. auf dem restriktiven Umgang mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne eines Schutzes und Stärkung der hierarchisch übergeordneten ZVB hinzuweisen. <u>NVZ Schwarze Heide</u> Der NVZ Schwarze Heide übernimmt insbesondere eine Versorgungsfunktion im discountierten Lebensmitteleinzelhandel für die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche. In diesem Kontext ist auf die fußläufig unterversorgten Bereiche im Westen des Standortes hinzuweisen, für die der ZVB – insbesondere auch vor dem Hintergrund der städtebaulich nicht integrierten Lebensmittelbetriebe entlang der Weierstraße – eine Mitversorgungsfunktion übernimmt (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 110). Dementsprechend ist dem Standortbereich eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren fußläufigen Nahbereich zu attestieren. Darüber hinaus weist der Standort weitere Merkmale eines ZVB auf (städtebaulich integrierte Lage, gute ÖPNV-Anbindung, arrondierendes Angebot im Bereich Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen). In der Zusammenschau der vorgenannten Aspekte wird bezogen auf den NVZ Schwarze Heide die bisherige Steuerungsstrategie aus dem EHK Oberhausen 2007 unter Berücksichtigung einer Überprüfung und	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
9.7	Sondergebietsentwicklung Brammenring widerspricht Ziel 4 des EHK 2021 ▪ Im EHK 2021 werden auf S. 41 die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Oberhausen dargestellt, nach denen sich die Bauleitplanung richten soll. Insbesondere die bisherige und geplante Entwicklung am Sonderstandort Brammenring entspricht hier nicht der unter dem 4. Ziel dargelegten Entwicklungsvorstellung für Sonderstandorte. Hier sollen zentrenrelevante Entwicklungen ausgeschlossen werden, was nachweislich mit der Planung des VBB Nr. 27 zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes nicht eingehalten wird. ▪ In diesem Zusammenhang ist auch zu kritisieren, dass das EHK 2021 die Ansiedlung des Sportfachmarkts mit zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Brammenring sowie die Ansiedlung kleinflächiger Brautmodengeschäfte ausdrücklich empfiehlt (vgl. EHK 2021 S. 121 u. 125). Dies widerspricht offensichtlich den Steuerungsgrundsätzen des Konzepts sowie den übrigen für den Standort formulierten Entwicklungszielen (Positivstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten). Die Stadt Duisburg regt daher an, diese Empfehlung im Steckbrief zum Sonderstandort Brammenring zurückzunehmen. ▪ Darüber hinaus dienen die aufgezeigten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven auf S. 136 im EHK 2021	(Neu-)Justierung (u. a. Anpassung der räumlichen Anpassung sowie der Entwicklungsziele) im Rahmen des vorliegenden Konzeptentwurfes fortgeschrieben. Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit dem Sonderstandortkonzept eine strukturierte Steuerung bereits bestehender Einzelhandelsagglomerationen im städtischen Raum, welche sich nicht in zentralen Versorgungsbereichen befinden. An diesen Sonderstandorten besteht ein Großteil des angebotenen Sortiments aus Artikeln des nicht zentrenrelevanten Sortiments. Dennoch besteht auch ein nicht signifikanter Anteil der Verkaufsfläche aus zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimenten. Um einer weiteren Verfestigung und Vergrößerung letzterer Sortimentstypen entgegenzuwirken, sollen die ausgewiesenen Sonderstandorte primär für die Ansiedlung großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bereitstehen. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment soll dagegen vornehmlich in die ZVB gelenkt werden und wird dementsprechend an den Sonderstandorten restriktiv gesteuert. Die Ansiedlungen von Decathlon und Brautmodencenter im Bereich des Stahlwerksgeländes entsprechen somit nur bedingt den Zielen des Sonderstandortkonzeptes, sie sind jedoch bereits planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigt und werden als absehbare Bestandsnutzungen in das Konzept übernommen. Überdies ist festzustellen, dass es sich bei den beiden vorgenannten Nutzungen entweder um kleinflächiges Angebot oder um einen kleinflächigen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt.	S

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	in den übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen (Neue Mitte, Alt-Oberhausen, Sterkrade, Bero-Center, Osterfeld und Schmachtdorf) nur als Leitlinie und nicht als Entwicklungsgrenze, deren Überschreitung im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsgebots beitragen kann. Dies sieht die Stadt Duisburg für den ZVB Neue Mitte Oberhausen besonders kritisch, da eine weitere Ansiedlung zu einer Stärkung des Standortes führen würde, der heute schon übermäßig viel regionale Kaufkraft abschöpft.	Der Standort zum Eisenhammer hat bereits heute Ansätze für die angestrebte Ausweisung. Zur weiteren Etablierung als Sonderstandort mit großflächigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Standort bauleitplanerisch und regionalplanerisch zu überplanen. Im Zuge eines solchen Planverfahrens findet eine gezielte Abstimmung auch mit dem Einwender statt.	
9.8	(Neu-)Ausweisung von Potentialflächen im NVZ Schwarze Heide, NVZ Al-staden, ZVB Sterkrade und Sondergebiet Lindnerstraße ▪ Entsprechend der Festlegung/ Modifizierung der o.g. ZVB werden Potentialflächen (neu-) ausgewiesen, die voraussichtlich mit einer Vergrößerung der Verkaufsflächen und potentiell weiteren Kaufkraftabflüssen seitens der Stadt Duisburg einhergehen. Daher spricht sich die Stadt Duisburg gegen eine Erweiterung der ZVB durch Ausweisung von Potentialflächen aus.	Im Zusammenhang mit den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche sowie im Sinne einer zielführenden Einzelhandelssteuerung bzw. Zentrenentwicklung sind über die aktuelle Bestandssituation hinaus insbesondere auch potenzielle Entwicklungsflächen zu berücksichtigen (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), Kapitel 6.1). Darüber hinaus nimmt die Analyse/Ausweisung von räumlichen Entwicklungsbereichen in ZVB auch vor dem Hintergrund des LEP NRW (hier: Ziel 6.5-2) eine zentrale Bedeutung in Einzelhandelskonzepten ein. An der Ausweisung der räumlichen Entwicklungsflächen im Rahmen des Konzeptentwurfes zum EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) wird festgehalten. Dabei ist anzumerken: Bei den Potenzialflächen im ZVB Sterkrade handelt es sich um faktische (großflächige) Leerstandsflächen, die entsprechend als Entwicklungsbereiche identifiziert und konzeptionell berücksichtigt werden. Dabei werden für diese Potenzialflächen spezifische	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		Entwicklungsempfehlungen gegeben. Der Verträglichkeitsfragestellung u. a. für die Umlandkommunen ist unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben im Einzelfall nachzugehen. Für das NVZ Alstaden besteht ein räumliches Entwicklungsareal, für welches bereits ein konkretes Planvorhaben (vgl. Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße) samt Auswirkungsanalyse aus 06/2021 vorliegt. Gemäß Konzeptentwurf zum EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) werden im NVZ Schwarze Heide keine Potenzialflächen ausgewiesen. Die ausgewiesene Potenzialfläche am Sonderstandort Lindnerstraße stellt eine realistische Entwicklungsoption für den Standortbereich dar und wird dementsprechend konzeptionell berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Standort und somit die Entwicklungsfläche als Positivstandort für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bei gleichzeitig restriktivem Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten definiert ist. Der Verträglichkeitsfragestellung u. a. für die Umlandkommunen ist unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben im Einzelfall nachzugehen.	
9.9	Sortimentsliste In der Sortimentsliste im EHK 2021 werden Fahrräder zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Zugleich werden Fahrräder im Rahmen der Untersuchung zu den Entwicklungsspielräumen gemeinsam mit „Camping“ und „Sportartikel“ zusammengelegt (s.o. oder EHK	Neben der städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen werden im Rahmen der Überprüfung der Zentrenrelevanz von Sortimenten die Beurteilungskriterien Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität Transportfähigkeit sowie die städtebauliche Zielperspektive berücksichtigt.	TB

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	2021, Abb. 20 S.49). Auch hier beträgt die Zentralität bereits über 100%, sodass seitens der Stadt Duisburg kein Entwicklungspotential mehr gesehen wird. Dennoch wird auf S.49 im EHK 2021 für diese Sortimentsgruppe (insbesondere für Fahrräder) ein „(erhöhter) Handlungsbedarf“ (S.48 EHK 2021) festgestellt. Gleichzeitig fehlt in der Abbildung 20 auf S. 48 im EHK 2021 die graphische Darstellung eines Entwicklungsspielraums. Dementsprechend sind die Aussagen und Daten für diese Sortimentsgruppe widersprüchlich und lassen sich aufgrund der analysierten Bestandsstrukturen nicht nachvollziehen. Insbesondere durch die geplante Ansiedlung einer Decathlon-Filiale innerhalb des ZVB Neue Mitte gewinnt die Einteilung für Fahrräder und Zubehör weitere Brisanz und sollte daher erläutert werden. ▪ Darüber hinaus fehlt aus Sicht der Stadt Duisburg die Zuordnung von Tierfutter in die Sortimentsliste der Stadt Oberhausen (vgl. S. 134 EHK 2021).	Unter Berücksichtigung der <u>Verkaufsflächenanteile differenziert nach Lagebereichen</u> kann dem Sortiment Fahrräder und Zubehör gegenwärtig eine strukturelle Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen beigemessen werden. Die Überprüfung anhand der Bewertungskriterien Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit und städtebauliche Zielperspektive zeigt jedoch auf, dass eine Zentrenrelevanz der Sortimente nicht bzw. nur eingeschränkt gegeben ist. <u>Besucherfrequenz:</u> Fahrräder und Zubehör sind eindeutig periodisch nachgefragte Waren. In den überwiegenden Fällen geht einem Kauf ein längerfristiger Beratungs- und Entscheidungsprozess voraus. Ein Spontankauf ist die Seltenheit. Somit ist ganz überwiegend von einem klassischen Zieleinkauf auszugehen. Aus diesem Grund löst das Sortiment in der Regel keine größeren Besucherfrequenzen aus. Die Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment ist eher gering. Dieser Aspekt spricht für eine Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment. <u>Integrationsfähigkeit:</u> Das Fahrrad-Fachgeschäft (insb. mit hohem Dienstleistungs- und Handwerksanteil) ist ein gängiger Betriebstyp. Fachgeschäfte lassen sich ohne weiteres in kleinteilig strukturierten zentralen Versorgungsbereichen integrieren. Der Fahrradmarkt ist allerdings klar gegliedert in die genannten Fachgeschäfte sowie flächenintensive Fahrradfachmärkte, deren Expansionsanforderungen nur in wenigen Fällen mit den vorhandenen Strukturen in zentralen Versorgungsbereichen übereinstimmen. Aufgrund der hohen Dynamik im Bereich der E-Bikes ist von einer weiteren Expansion (und Vergrößerung) solcher Fachmarkt-Konzepte auszugehen. Zusätzlich wird das Sortiment als	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		Randsortimentsangebot u. a. in Baumärkten, SB-Warenhäusern und Sonderpostenmärkten angeboten. Eine Integrationsfähigkeit des Sortiments ist daher nur bedingt gegeben. Dieser Aspekt ist daher eher indifferent zu bewerten. Unter der Berücksichtigung der Versorgungsfunktion Oberhausens als Mittelzentrum (und dem damit verbundenen Anspruch, möglichst viele Angebotsformen des Einzelhandels abzubilden), gibt es jedoch gewichtige Hinweise dafür, das Sortiment hinsichtlich der Integrationsfähigkeit als nicht zentrenrelevant einzuordnen. <u>Kopplungsaffinität:</u> Da, wie bereits dargelegt, der Zieleinkauf bei diesem Sortiment überwiegt, ist von einer eher geringen Wahrscheinlichkeit von Kopplungseinkäufen auszugehen, die über Fahrradzubehör hinausgehen. Dieser Aspekt spricht für eine Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment. <u>Transportfähigkeit:</u> Fahrräder selbst sind (unter gewissen Voraussetzungen) ab Verkauf einsatz- und damit faktisch transportfähig. Um einen klassischen „Tragetaschen-Kauf“ handelt es sich jedoch aufgrund der Sperrigkeit nicht (siehe dazu auch insb. die geringe Kopplungsfähigkeit). Dieser Aspekt ist daher eher indifferent zu bewerten. <u>Besondere Zielperspektive der Stadt Oberhausen:</u> Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig Fahrrad-Fachgeschäfte (mit einem hohen Dienstleistungs- und Serviceanteil) in städtebaulich integrierten Lagen vorzufinden sein werden – insbesondere, wenn sie sich auf den Service-Charakter und die gute Erreichbarkeit in Quartierslagen fokussieren. Gleichzeitig hat die Stadt Oberhausen das Ziel, sämtliche Angebotsformen dieses Markt-	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
		segmentes (d. h. auch flächenintensive Fahrrad-Fachmärkte) vorzuhalten. Zudem besteht das Ziel, Fahrrad-Fachgeschäfte durchaus auch wohnortnah in Wohnquartieren (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) zuzulassen. Diese Aspekte sprechen für eine Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment. Bezogen auf die von der Stadt Duisburg genannte Ansiedlungsbestrebung einer Decathlon-Filiale ist zudem festzuhalten, dass das Stahlwerksgelände (= Vorhabenstandort für den Decathlon-Markt) im Zuge der Konzeptfortschreibung nicht mehr als Teilbereich des ZVB Neue Mitte ausgewiesen wird. Insgesamt ist somit die Einstufung des Sortiments Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant begründbar. Hinsichtlich der möglichen warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven ist für die Hauptwarengruppe Sportartikel/Camping/Fahrräder insgesamt betrachtet kein erhöhter Handlungsbedarf gegeben. Entsprechende Aussagen werden im Rahmen der Konzeptüberarbeitung angepasst. Dennoch ist festzuhalten, dass im Bereich Fahrräder und Zubehör (als Teilsortiment der Hauptwarengruppe Sportartikel/Camping/Fahrräder) aufgrund der dynamischen Entwicklungsprognose im Sportbereich und der im Zuge der Corona-Pandemie festgestellten Umsatzentwicklung im Fahrrad-Segment gewisse Entwicklungsperspektiven bestehen. In diesem Zusammenhang bleiben die entsprechenden Ausführungen im Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 bestehen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive insbesondere im Kontext des aktuellen	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
9.10	Zuletzt ist auf die zwingende Umsetzung der Ziele und Empfehlungen des EHK Oberhausens in die kommunale Bauleitplanung und Baugenehmigungspraxis hinzuweisen. Es ist zu prüfen, welche Bereiche in Oberhausen durch Bauleitplanung umgesetzt oder gesteuert werden müssen, um die dargelegten Zielvorstellungen erreichen zu können. Andernfalls verliert das EHK der Stadt Oberhausen seine rechtliche Bedeutung bei der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben. Daher ist es für die Stadt Duisburg entscheidend, ob in den o.g. Bereichen und im weiteren Umfeld	Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam (vgl. Appingedam-Urteil, EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123) keinen abschließenden Begründungszusammenhang für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen im Einzelfall zu untersuchen. In diesem Kontext ist auf die bestehende „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Decathlon - Sportfachmarktes in Oberhausen“ der GMA aus Dezember 2018 zu verweisen, wonach „das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zur Folge hat.“ Das Sortiment Tierfutter wird als Teilsortiment der Warengruppe zoologischer Bedarf und lebendige Tiere als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment ausgewiesen. Im Zuge der Konzeptüberarbeitung erfolgt bezogen auf die Darstellung der Oberhausener Sortimentsliste ein entsprechender Hinweis durch den Zusatz „inkl. Tierfutter“. Das Einzelhandelskonzept wird als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossen. Zukünftige Einzelhandelsbestrebungen müssen sich dann entsprechend der Vorgaben des BauGB an die konzeptionellen Empfehlungen dieses Gutachtens orientieren. Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit dem Sonderstandortkonzept eine strukturierte Steuerung bereits bestehender Einzelhandelsagglomerationen im städtischen Raum, welche sich nicht in	S

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	der Neuen Mitte durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen weitere zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen ausgeschlossen werden. Dies ist aktuell bezogen auf die geplante Ansiedlung einer Decathlon-Filiale mit zentrenrelevantem Sortiment am Sonderstandort Brammenring nicht zu erkennen.	zentralen Versorgungsbereichen befinden. In diesen Sonderstandorten besteht ein Großteil des angebotenen Sortiments aus Artikeln des nicht zentrenrelevanten Sortiments. Dennoch besteht auch ein nicht signifikanter Anteil der Verkaufsfläche aus zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimenten. Um einer weiteren Verfestigung und Vergrößerung letzterer Sortimentstypen entgegenzuwirken, sollen die ausgewiesenen Sonderstandorte primär für die Ansiedlung großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bereitstehen. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment soll dagegen vornehmlich in die ZVB gelenkt werden und wird dementsprechend an den Sonderstandorten restriktiv gesteuert. Die Ansiedlungen von Decathlon und Brautmodencenter im Bereich des Stahlwerksgeländes entsprechen somit nur bedingt den Zielen des Sonderstandortkonzeptes, sie sind jedoch bereits planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigt und werden als absehbare Bestandsnutzungen in das Konzept übernommen. Überdies ist festzustellen, dass es sich bei den beiden vorgenannten Nutzungen entweder um kleinflächiges Angebot oder um einen kleinflächigen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt. Der Standort zum Eisenhammer hat bereits heute Ansätze für die angestrebte Ausweisung. Zur weiteren Etablierung als Sonderstandort mit großflächigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Standort bauleitplanerisch und regionalplanerisch zu überplanen. Im Zuge eines solchen Planverfahrens findet eine gezielte Abstimmung auch mit dem Einwender statt.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
10.0	Stadt Essen		
10.1	Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs "Neue Mitte Oberhausen" um das Stahlwerksgelände aus Sicht der Stadt Essen als äußerst problematisch gesehen. Im neuen Entwurf ist diese Fläche nicht mehr als Ergänzungsbereich in den Zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Da der Anregung im neuen Konzept gefolgt wurde, bestehen seitens der Stadt Essen grundsätzlich keine Bedenken mehr gegen das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen. Über die von der Stadt Essen kritisch gesehene geplanten Ansiedlung eines Sportfachmarktes wird im Rahmen des z. Zt. noch laufenden Normenkontrollverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 ""Brammenring"" entschieden."	-	Z
11.0	Stadt Herne		
11.1	Im Rahmen der vorigen Beteiligung haben wir darauf hingewiesen, dass der ZVB Neue Mitte über eine geringe räumliche Verdichtung verfügt, wenn man von der eigentlichen Mall absieht. Dies ist durch die nunmehr engere Abgrenzung und den Ausschluss von Flächen ohne einzelhandelsrelevante Nutzungen verbessert worden. Dennoch erschließt sich nicht, warum der Bereich südlich der Centro-Allee innerhalb der Abgrenzung verbleibt: Die Einbeziehung der Parkplätze an der Rückseite der Mall nördlich der Centro-Allee als sog. Funktionale Ergänzungsbereiche ist noch nachvollziehbar. Warum jedoch Flächen ohne offensichtlichen Bezug zum ZVB, in randlicher Lage und jenseits der	Der funktionale Austausch zwischen dem Einkaufszentrum CentrO und dem südlich der Centroallee als funktionaler Ergänzungsbereich ausgewiesene Bereich ist insbesondere über die südlichen und östlichen Ein- bzw. Ausgänge des CentrO gegeben. So ist der funktionale Ergänzungsbereich über die bestehenden Querungshilfen fußläufig angebunden bzw. zu erreichen. Beispielsweise sei erwähnt, dass die fußläufige Distanz zum Stage Metronom Theater Oberhausen im östlichen Randbereich des ZVB ausgehend vom Ein- bzw. Ausgang des CentrO im Bereich Luise-Albertz-Platz in rd. 350 m fußläufiger Entfernung zu erreichen ist.	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	städtebaulichen Barriere Centro-Allee einbezogen werden, wird nicht deutlich. Eine parzellenscharfe Abgrenzung, wie im EHK auf S. 57f. beschrieben, wurde bisher nicht vorgenommen. Die dort angeführten Gründe, davon abzuweichen (kartografische Parzellenstruktur anders als reale Grundstücksnutzung, „Ausreißer“ in der Parzellentiefe, (un-)vollständiger Einschluss von Entwicklungsflächen), liegen nach unserer Erkenntnis nicht vor. Wir regen daher die parzellenscharfe Abgrenzung des ZVB Neue Mitte an.	Die Abgrenzung des ZVB Neue Mitte Oberhausen orientiert sich an den relevanten Nutzungen (so wird die gewerblich genutzte Fläche zwischen CentrO Park und Bahntrasse nicht mehr dem ZVB zugeordnet) und wird in den Randbereichen insbesondere durch die jeweiligen Straßenverläufe (Essener Straße/Osterfelder Straße, Arenastraße, Alte Waltz) sowie der angrenzenden Bahn- und ÖPNV-Trasse bestimmt. Die Abgrenzung ist demnach plausibel und sachgerecht.	
12.0	DI-Gruppe		
12.1	Wie bereits mehrfach der Verwaltung der Stadt Oberhausen vorgestellt, möchten wir zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes Heide den auf der Vestischen Straße 111 ansässigen Netto auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagern. An der Vestischen Straße 94 soll ein kleinflächiger Netto-Markt mit einem Ärzte- und Apothekerhaus entstehen. Die Apothekerin Frau Schlutius sieht darin die langfristige Sicherung ihrer Apotheke. Ansonsten wird gegebenenfalls der Altbetrieb aufgegeben. Somit möchten wir den Standort Vestische Straße 94 in die Fortschreibung des EHK mit aufnehmen lassen. Der Standort sichert mit Apotheke, Ärzte und Lebensmittelhandel das Zentrum von Heide. Gerne stehen wir für weitere Ausführungen zur Verfügung. Ein gültiger Mietvertrag der Firma Netto für den neuen Standort liegt vor.	Bei dem Standort an der Vestischen Straße handelt es sich nicht um einen konzeptionell festgelegten ZVB. Zur Zeit wird die Nahversorgung in diesem Bereich durch einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer Nähe des in Rede stehenden Standortes an der Vestischen Straße gesichert. Der Umstand, dass eine Verlagerung eines strukturprägenden Nahversorgungsbetriebes die wirtschaftliche Tragfähigkeit anderer Nutzungen stärkt, wäre für nahezu alle Standorte von Bedeutung und kann nicht Handlungskriterium für die räumliche Verortung von Einzelhandelsbetrieben sein. Überdies ist festzustellen, dass aufgrund der städtebaulichen Situation mit der Ansiedlung eines Nahversorgers in enger räumlicher Nachbarschaft zu den umliegenden wohnlichen Nutzungen eine erhebliche Konfliktsituation ausgelöst würde.	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Die Grundstücke sind gesichert bzw. im Besitz von Frau Schlutius.		
13.0	Frau Schlutius		
13.1	Zum Erhalt meiner Apotheke bitte ich zur Sicherung einer stabilen Kundenfrequenz die zusätzliche Etablierung eines Lebensmittelmarktes auf meinem Grundstück. Ich werde dann eine moderne Apotheke mit Ärztehaus bauen. Die Planung ist der Stadt Oberhausen bekannt. Diese Baumaßnahme geht nur, wenn ich gemeinsam mit einem starken Partner den Standort zusammen errichte. Ich hoffe, so kann meine Zukunft der Apotheke erhalten bleiben.	Siehe Abwägungspunkt 12.1	N
14.0	Unibail-Rodamco-Westfield Centro		
14.1	Unibail-Rodamco-Westfield ist Eigentümer des Westfield Centro, Oberhausen. Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH ist Betreiber des Westfield Centro. Die Stadt Oberhausen hat den Konzeptentwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen mit Stand 11/2021, erarbeitet vom Gutachterbüro Stadt + Handel, Dortmund, veröffentlicht und führt ein einmonatiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit durch. Im Zeitraum vom 23.11. – 23.12.2021 kann über die Homepage der Stadt Oberhausen eine Stellungnahme bezüglich möglicher eigener Belange abgegeben werden. Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Entwurf 11/2021. In diesem Zusammenhang geben wir diese Stellungnahme ab.	-	K

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Dabei stehen insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten des Westfield Centro sowie seine Einordnung im Standortkonzept für uns im Fokus. Die Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes haben wir auf mögliche Folgewirkungen für das Westfield Centro hin überprüft.		
14.2	Zentraler Versorgungsbereich Neue Mitte Der zentrale Versorgungsbereich Neue Mitte Oberhausen mit dem Westfield Centro ist nun als übergeordneter zentraler Versorgungsbereich definiert, der als einziger zentraler Versorgungsbereich in Oberhausen eine gesamtstädtische und (faktische) überörtliche Versorgungsfunktion ausübt. Im entsprechenden Zentrenpass (Fortschreibungsentwurf 2021, Seite 65 – 67) wird u.a. die Ist-Situation hinsichtlich der Nutzungsstrukturen bewertet, Änderungen in der Abgrenzung gegenüber 2007 erläutert und Entwicklungsziele definiert. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurde gegenüber 2007 deutlich reduziert; der östlich gelegene Teilbereich des ehemaligen Stahlwerkgeländes Ost / Brammenring wurde genauso aus der Abgrenzung herausgenommen, wie westlich und nördlich angrenzende Teilräume ohne bedeutende Handels- oder Dienstleistungsfunktionen. Neben dem Shopping-Center Westfield Centro umfasst der zentrale Versorgungsbereich u. a. das Legoland Discovery-Center, das Cinestar Multiplexkino und den Centro-Park mit ergänzenden Angebotsarrondierungen im Bereich Freizeit und Gastronomie, welche eine enge räumliche und funktionale Verknüpfung zum Einkaufszentrum aufweisen. Auch die westlich gelegene König-Pilsener-Arena ist im zentralen Versorgungsbereich integriert, da	-	K

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	hier eine entsprechende städtebaulich-funktionale Anbindung an das Westfield Centro als Haupteinkaufslage des zentralen Versorgungsbereichs besteht. Als wesentliche Schwächen im zentralen Versorgungsbereich wird das Fehlen von Lebensmittelmärkten mit einem quantitativ umfassenden Angebot gesehen sowie die relativ geringe städtebauliche Einbindung in das städtische Gefüge der Gesamtstadt Oberhausen. Hier besteht gleichzeitig die Chance, bestehende Defizite im Bereich Lebensmittel und Nahversorgung im Westfield Centro auszugleichen, sodass auch hier eine gewisse Angebotslücke gefüllt werden kann.		
14.3	Teilraum Sonderstandort Brammenring Für das Westfield Centro positiv zu sehen ist die Herausnahme des Teilraums ehemaliges Stahlwerksgelände Ost / Brammenring aus dem zentralen Versorgungsbereich. Dieser Teilraum wird nun als „Sonderstandort Brammenring“ definiert. Wir begrüßen diese Herausgliederung des Stahlwerksgeländes Ost/ Brammenring und die Deklaration zum Sondergebiet Standort Brammenring. Hier soll perspektivisch ein klarer Fokus auf eine Ergänzung im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gelegt werden. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes Oberhausen 2021 ist er somit grundsätzlich als Positivstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu sehen, der die zentralen Versorgungsbereiche ergänzt. Sonderstandorte sind für Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen, in zentralen Versorgungsbereichen nur schlecht anzusiedeln sind und Sortimente führen, die	Durch den Beschluss von Einzelhandelskonzepten durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit dem Sonderstandortkonzept eine strukturierte Steuerung bereits bestehender Einzelhandelsagglomerationen im städtischen Raum, welche sich nicht in zentralen Versorgungsbereichen befinden. In diesen Sonderstandorten besteht ein Großteil des angebotenen Sortiments aus Artikeln des nicht zentrenrelevanten Sortiments. Dennoch besteht auch ein nicht signifikanter Anteil der Verkaufsfläche aus zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimenten. Um einer weiteren Verfestigung und Vergrößerung letzterer Sortimentstypen entgegenzuwirken, sollen die ausgewiesenen Sonderstandorte primär für die Ansiedlung großflächiger	K

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	zentrale Versorgungsbereiche sowie die flächendeckende Nahversorgung nicht in ihrer Entwicklung beeinträchtigen. Durch die Ansiedlung von Hornbach, Poco und die geplante Verlagerung / Erweiterung von Möbel XXXL Rück wurden diese Zielsetzungen bereits teilweise umgesetzt bzw. werden planerisch vorbereitet. Darüber hinaus liegen für diesen Standort bereits Planungen zur Etablierung eines Decathlon Sportfachmarktes, eines Brautmoden-Centers sowie die Verlagerung des Oberhausener Möbelhauses XXXL Rück vor, die nicht der Sonderstandortsortimentsdeklaration entsprechen. Anregung: Die hier vorliegende Oberhausener Sortimentsliste unterscheidet zwischen zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente. Wir erachten es als sinnvoll, dass im Falle keiner Realisierung des Decathlon Sportfachmarktes in Folge einer erfolgreichen Normenkontrollklage durch die Nachbarkommunen die Systematik des Zentrenkonzeptes zu zentrenrelevanten/ nicht zentrenrelevanten Sortimenten streng bei der Nachbesetzung der Fläche eingehalten wird (Tabelle 19/ S. 152). Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßgeräte aus 47.64.2 sind als zentrenrelevante Sortimente im Gebiet Brammenring nicht zulässig. Wir bitten um konsequente Berücksichtigung.	nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bereitstehen. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment soll dagegen vornehmlich in die ZVB gelenkt werden und wird dementsprechend an den Sonderstandorten restriktiv gesteuert. Die Ansiedlungen von Decathlon und Brautmodencenter im Bereich des Stahlwerksgeländes entsprechen somit nur bedingt den Zielen des Sonderstandortkonzeptes, sie sind jedoch bereits planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigt und werden als absehbare Bestandsnutzungen in das Konzept übernommen. Überdies ist festzustellen, dass es sich bei den beiden vorgenannten Nutzungen entweder um kleinflächiges Angebot oder um einen kleinflächigen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt.	
14.4	Mit Blick auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Westfield Centro ist diese Einstufung als Sonderstandort in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte Oberhausen sinnvoll, um keine unnötigen Wettbewerbswirkungen zwischen diesen beiden nahegelegenen Standortlagen aufkommen zu lassen. Problematisch könnte gerade bei einer starken Weiterentwicklung des Ein-	-	Z

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	zelhandels am Brammenring die Verkehrsführung bzw. die Verkehrsmengen des Individualverkehrs sein; dies wird jedoch i. d. R. in den einzelnen Bauleitplanverfahren überprüft. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist auch, dass die Sonderstandorte – so auch der Brammenring – nicht als Standorte für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgesehen sind. Damit soll insbesondere die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel unterbunden werden. Dies trägt auch zur Chance bei, dass im Westfield Centro selbst perspektivisch Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt werden kann und somit der Branchenmix im Westfield CentrO in diesem nahversorgungsrelevanten Bereich ergänzt werden kann. Wir begrüßen und unterstützen sehr diese Festsetzung, im Sonderstandort Brammenring nahversorgungsrelevanten Einzelhandel über den Bestand hinaus auszuschließen.		
15.0	Kintyre Management GmbH		
15.1	Vielen Dank für Ihre Aufforderung bezüglich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stellung zu nehmen. Als Centermanager und Eigentümervertreter des BERO Zentrums an der Concordiastraße kommen ich dieser Aufforderung gerne fristgerecht nach. Die Flächen des Einkaufszentrums sollen im vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Bero-Center dargestellt werden. Dies ist sachgerecht.	Unter Berücksichtigung der Kundenherkunftsdaten wird der Versorgungsbereich im Rahmen der Konzeptüberarbeitung wie folgt beschrieben: Primär Stadtbezirk, darüber hinaus in Teilen gesamtstädtisch. An den bisher formulierten standortspezifischen Planungszielen bzw. Handlungsempfehlungen wird insbesondere vor dem Hintergrund der Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen festgehalten. Darüber hinaus wird an auch der <u>schematischen</u> Darstellung der Zentrenstruktur für die Stadt Oberhausen festgehalten. Im Rahmen der Konzepterstellung wird ausdrücklich darauf hingewie-	TB

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Der Entwurf des Einzelhandelskonzepts beschreibt auf Seite 74 die Angebotsstruktur des ZVB Bero-Center wie folgt: ▪ Nach Umstrukturierung und Erweiterung des Bero-Centers Verlagerung des Angebotsschwerpunkts auf den mittelfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Bekleidung) ▪ Zusätzlich deutliches Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) sowie ▪ weitere Ergänzung im langfristigen Bedarf (insbesondere Bettwaren, Haus/Bett/Tischwäsche) Diese Beschreibung ist ebenfalls zutreffend. Unverständlich für uns ist vor diesem Hintergrund, warum dem ZVB Bero-Center nur eine ""primär stadtbezirksweite Versorgung"" zugeschrieben wird. Dies steht im Widerspruch zur gutachtlich attestierten Entwicklung des Angebotsschwerpunkt des Centers in den letzten Jahren und zur tatsächlichen Kundenherkunft. So hat eine von uns in Auftrag gegebene Kundenbefragung zuletzt im Jahr 2018 ergeben, dass ca. 55% der Kunden des BERO Zentrums aus dem Stadtbezirk kamen; mit ca. 45% der Kunden kam ein beträchtlicher Anteil von außerhalb des Stadtbezirks, so dass das BERO Zentrum jedenfalls teilweise gesamtstädtische Versorgungsfunktion hat. Dieser tatsächlichen Versorgungsfunktion sollte bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts unbedingt Rechnung getragen werden und der ZVB Bero-Center sollte demnach als ""übergeordneter zentraler Versorgungsbereich"" (mindestens) auf einer Stude mit den ZVB Alt-Oberhausen und Sterkrade in der	sen, dass die gemäß EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) definierten „übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche“ spezifische Funktionszuweisungen übernehmen, woraus sich individuelle Entwicklungszielstellungen in Anlehnung an die jeweilige Versorgungsfunktion und Zentrenqualität ergeben. Die jeweiligen Versorgungsfunktionen, Funktionszuweisungen und spezifischen Entwicklungszielstellungen sind den ZVB-Steckbriefen zu entnehmen.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Zentrenhierarchie des Einzelhandelskonzepts (Seiten 94/95 des Entwurfs) aufgeführt werden.		
16.0	ALDI SE & Co. KG Rheinberg		
16.1	Als ein bundesweit agierendes, systemrelevantes Lebensmittel Einzelhandelsunternehmen sind wir darauf angewiesen, auf Markt- und Gesellschaftsveränderungen reagieren zu können. Daher ist eine zu enge Fassung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorten ohne Erweiterungsmöglichkeiten wettbewerbs- und versorgungsschädlich. Dieses bitten wir bei den nachfolgend genannten ALDI SÜD-Filialen zu berücksichtigen: ▪ 46045 Oberhausen, Rolandstraße 25 (ZVB Alt-Oberhausen) ▪ 46145 Oberhausen, Bahnhofstraße 80 (ZVB Sterkrade) ▪ 46049 Oberhausen, Concordiastraße 32 (ZVB BERO-Center) ▪ 46117 Oberhausen, Bottroper Straße 100 (ZVB Osterfeld) ▪ 46147 Oberhausen, Tenterstraße 6/Oranienstraße (ZVB Schmachtfendorf) ▪ 46149 Oberhausen, Luchsstraße 1 (ZVB Nahversorgungszentrum Luchs-Center)	Der Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 verfolgt als eines der wesentlichen Ziele im Kontext der Nahversorgung die Sicherung und Stärkung einer verbrauchernahen Grundversorgung. Diesbezüglich sind primär die Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Den Lebensmittelmärkten in den ZVB wird demnach eine entsprechende Entwicklungsperspektive eingeräumt. Darüber hinaus ist auf Steuerungsleitsatz V zu verweisen, wonach eine Entwicklungsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zum ZVB im begründeten Einzelfall in die zentralen Versorgungsbereiche aufgenommen werden kann.	BB
16.2	Den im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes definierten Nahversorgungsstandorten (ALDI SÜD plus Vollsortimentsmarkt oder Drogeriemarkt u. Weitere) ▪ 46049 Oberhausen, Duisburger Straße 533 ▪ 46047 Oberhausen, Mellinghofer Straße 163	Die genannten ALDI Süd-Standorte erfüllen unter Berücksichtigung der im Kapitel 7.2.2 des EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) aufgezeigten Kriterien nicht vollumfänglich die Anforderungen an einen besonderen Nahversorgungsstandort. So ist den genannten Standorten angesichts der umliegenden ZVB (sowie der dort	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	▪ 46145 Oberhausen, Kirchhellener Straße 140 ▪ 46147 Oberhausen, Siegesstraße 142 ▪ 46119 Oberhausen, Dorstener Straße 531 bitten wir den Status ""besondere Nahversorgungsstandorte"" zu- zugestehen.	konkret avisierten Planvorhaben; vgl. insbesondere NVZ Alsta- den - Bebauungsplan Nr. 674) bzw. der weiteren Wettbewerbs- strukturen im strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel weder eine besondere Versorgungsbedeutung für Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten zu attestieren, noch übernehmen sie eine besonderer Versorgungsbedeutung für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile. Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass gemäß der vorliegenden Konzeptionierung eine gezielte Nahversorgungsentwicklung im Sinne einer möglichst flächendeckenden, fußläufig erreichbaren Grundversorgung in den Wohngebieten im Blickpunkt steht. Die- ses Ziel ist nicht allein durch die Versorgungsstrukturen in den Zentren zu erreichen. Folglich ist ergänzend das Nahversor- gungsangebot außerhalb der Zentren an städtebaulich zielführen- den Standorten langfristig zu erhalten und bedarfsgerecht zu stär- ken. Dieses Ziel wird u. a. mit dem qualifizierten Nahversorgungs- konzept unterstrichen, wonach den NVS als Positivstandorte der Nahversorgung konzeptionell gewisse Entwicklungsperspektiven (sofern ohne negative Auswirkungen auf die ZVB und die Nah- versorgung) zugestanden werden und ein modernes Versor- gungsnetz an nahversorgungsrelevanten Betrieben – auch au- ßerhalb der ZVB – in Oberhausen ermöglichen.	
16.3	Die ALDI SÜD-Filialstandorte in ▪ 46149 Oberhausen, Weierstraße 72 ▪ 46049 Oberhausen, Bebelstraße 146 sollten wir vor dem Hintergrund der bedeutenden (Nah-)Versor- gungsfunktion im Oberhausener Stadtgebiet und der städtebau-	Die genannten ALDI Süd-Standorte erfüllen unter Berücksichti- gung der im Kapitel 7.2.2 des EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) aufgezeigten Kriterien nicht vollumfänglich die Anforderungen an einen NVS. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	lich integrierten Lage mindestens den Status von Nahversorgungsstandorten mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.	Der ALDI Süd-Markt im Bereich Weierstraße 72 befindet sich in siedlungsräumlicher Randlage und wird von drei Seiten durch Gewerbenutzungen bzw. Frei-/Grünflächen umschlossen. Demnach erfüllt der Standort nicht das Muss-Kriterium zur Einordnung von NVS (hier: städtebauliche Integration). Gemäß EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf) liegt eine städtebauliche Integration vor, „<i>wenn der Vorhabenstandort fast vollständig von Wohnsiedlungsbereichen umgeben ist bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen steht. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist</i>“ (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 117). Der ALDI Süd-Markt im Bereich Bebelstraße 146 liegt in unmittelbarer Nähe zum ZVB NVZ Alstaden. Unter Berücksichtigung des dort konkret avisierten Planvorhabens (vgl. Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße) auf der im Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 ausgewiesenen Entwicklungsfläche im Bereich Bebelstraße/Rehmer erfüllt der Standort insbesondere mit Verweis auf das dritte Kriterium für NVS (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) nicht vollumfänglich die konzeptionellen Anforderungen an einen NVS (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 101).	
17.0	Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG		
17.1	Wir, die Lidl Vertriebs GmbH & Co.KG (Geschäftsanschrift: Krummensteg 137 in 47475 Kamp-Lintfort), betreiben im Stadtgebiet von Oberhausen aktuell acht Filialen und leisten somit einen aktiven Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Da der Zustand und die zukünftige Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Oberhausen für uns als Betreiber	-	K

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	von großem Interesse sind, möchten wir es nicht versäumen, zu dem derzeit offenliegenden Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen wie folgt Stellung zu nehmen.		
17.2	1. Allgemeines Das Einzelhandelskonzept enthält grundlegende Aussagen zur Nahversorgungssituation, die eine sinnvolle Handhabung für die Fortentwicklung und Stärkung der Nahversorgungssituation in Oberhausen ermöglichen. Diese Grundlagen sollten genutzt werden und lassen sich stichwortartig wie folgt zusammenfassen: ▪ Die Zentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln beträgt 0,96 und fällt damit für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlich aus. ▪ Die Verkaufsflächenausstattung beträgt bei Nahrungs- und Genussmitteln grundsätzlich ein unterdurchschnittliches Niveau. Daher ergibt sich ein Verkaufsflächenpotential, dass zur bedarfsgerechten Angebotssicherung genutzt werden soll. ▪ Bei der Entwicklung der Versorgungskriterien der Nahversorgung (Ziff. 7.2.1) sollten drei weitere Kriterien Berücksichtigung finden: ○ Zielorientierung der Kunden auf einzelne Anbieter als zusätzliches Qualitätsmerkmal (nicht nur Differenzierung nach Betriebstyp, da Zielkunden ihren Markt aufsuchen) ○ Berücksichtigung des Fahrradverkehrs bei der Abgrenzung des situativen Nahbereichs für alle Nahversorgungsstandorte	Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Oberhausen zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Dabei ist die Darstellung der Nahversorgungsisochronen als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, dem Wettbewerbsumfeld sowie den Radewegenetzen ist im Zuge eines konkreten Planverfahrens ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter situativer Nahbereich im Einzelfall abzuleiten (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 118-119). In diesem Kontext ist dann richtigerweise auch die Zielorientierung der Kunden auf bestimmte Anbieter als zusätzliches Abgrenzungskriterium zu würdigen. Entsprechend werden die auf S. 99 des Konzeptentwurfes dargestellten „weiteren quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien“ um den Aspekt „Zielorientierung der Kunden auf bestimmte Anbieter“ ergänzt. Der Entwurf zum EHK Oberhausen 2021 macht deutlich, dass die NVS in Oberhausen neben den ZVB einen wichtigen Beitrag für die Nahversorgung im Stadtgebiet leisten und entsprechend zu sichern bzw. bedarfsgerecht weiterzuentwickeln sind. Die NVS sind demnach als Positivstandorte für die Nahversorgung zu wür-	TB

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	○ Flexiblere Handhabung von Abschöpfungsquoten ○ Einstufung von Getränken in Getränkemärkten als nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant Der Entwurf der Fortschreibung des Konzeptes bietet bereits sinnvolle Ansätze für eine flexible und fallbezogene Handhabung. Mit Blick auf die Rechtsprechung zu Ziel 6.5.2 LEP NRW und der darin enthaltenen Ausnahmen könnte es darüber hinaus sinnvoll sein, die städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten der Nahversorgungsstandorte bereits im Konzept stärker herauszuarbeiten und zu betonen, um die Kriterien der Ausnahmeregelung in Ziel 6.5-2 LEP NRW leichter handhabbar zu machen.	digen. Die Darstellung der jeweiligen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten der jeweiligen NVS ist im Einzelfall herauszustellen. Hinsichtlich der Handhabung von Abschöpfungsquoten gewährleistet das Nahversorgungskonzept eine notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig erforderlicher Einzelfallentscheidungen zur Sicherung und Weiterentwicklung insb. des lebensmittelbezogenen Einzelhandels in Oberhausen. Die jeweilige standortgerechte Kaufkraftabschöpfung ist einzelfallbezogen und situativ unter Berücksichtigung siedlungsräumlicher, wettbewerblicher und topografischer Gegebenheiten abzuleiten (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 117-118). Gemäß LEP NRW sind Getränke als Teilsortiment der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen. Eine Ausnahmeregelung für das Teilsortiment Getränke z. B. in Abhängigkeit von der Gebindegröße (Einzelflaschen, Kisten) oder Betriebsform ist im LEP NRW nicht enthalten. Demnach wird an der bisherigen Einordnung als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment festgehalten.	
17.3	2. Lidl-Einzelstandorte a) Die Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Tackenberg/Klosterhardt (S. 84) sollte den gesamten Lidl-Markt umfassen. Die Abgrenzungslinie durchschneidet das Objekt derzeit. Außerdem wird angeregt, das unmittelbar westlich an das Lidl-Grundstück angrenzende Grundstück, auf dem sich eine Bäckerei befindet, in den ZVB einzubeziehen.	Bezüglich der Anmerkungen zu den genannten LIDL-Standorten ist folgendes zu berücksichtigen: <u>zu a) LIDL-Standort im ZVB NVZ Tackenberg/Klosterhardt</u> Dem Einwand wird gefolgt. <u>zu b) LIDL-Standort am Sonderstandort Lindnerstraße</u> Der LIDL-Markt an der Linderstraße weist angesichts seines Standortumfeldes (vornehmlich Gewerbenutzungen) keine städ-	TB

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	b) Die Einstufung des Sonderstandorts Lindnerstraße (S. 127) als nicht-integriert bitten wir zu überdenken. Der im Jahre 2000 eröffnete Lidl-Lebensmittelmarkt leistet einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Standortumfeld, insbesondere hinsichtlich der ausgedehnten Wohngebiete in westlicher Richtung, also insbesondere Buschhausen mit ausgedehnten Wohngebieten ohne eine wohnortnahe Versorgung. Zwar grenzt dieser Standort nicht unmittelbar an Wohngebiete an. Aufgrund der faktischen Insellage der westlich angrenzenden weitläufigen Wohngebiete zwischen der BAB A3 im Westen, der Emscher im Norden und Osten sowie der BAB 42 im Süden ergibt sich aber eine klare Zielorientierung auf den Lidl-Markt, der einen wichtigen Beitrag zur Gewährleistung der Nahversorgung in diesem Bereich leistet. Aus diesem Grunde sollte diesem besonderen Standort auch eine sinnvolle Perspektive für eine Weiterentwicklung in Abhängigkeit einer nachzuweisenden Versorgungsfunktion eingeräumt werden. c) Soweit der Standort Brammenring (S. 125) ebenfalls als nicht-integriert eingestuft und aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Neue Mitte Oberhausen ausgegrenzt wird, ist dies ebenfalls zu überdenken. Die insbesondere im nördlichen Bereich des Sonderstandorts Brammenring vorhandenen Nutzungen sind dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet und sollten in diesen einbezogen werden. Da für den zentralen Versorgungsbereich das Fehlen eines lebensmittelbezogenen Nahversorgungsbetriebs mit quantitativ umfassendem Angebot festgestellt wird, könnte mit der Einbeziehung des Lidl-Lebensmittelmarktes in den zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte diesem	tebaulich integrierte Lage auf. Um der Dynamik im Lebensmittel-einzelhandel Rechnung zu tragen, soll für Bestandsbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen eines Bestandsschutzes ermöglicht werden. Im Rahmen des Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt. Entsprechende Marktanpassungen sind im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit hin zu überprüfen. <u>zu c) LIDL-Standort am Sonderstandort Brammenring</u> Das Umfeld des LIDL-Marktes ist durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe bzw. das südlich anschließende Fraunhofer-Institut geprägt. Eine städtebaulich integrierte Lage lässt sich angesichts des unmittelbaren Standortumfeldes aktuell nicht ableiten. Somit wird an der Einstufung als städtebaulich nicht integrierter Lebensmittelmarkt festgehalten. Die geringe Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich (< 100 Personen) verdeutlicht, dass der Standort primär keine fußläufige Nahversorgungsfunktion für Wohnsiedlungsbereiche einnimmt. Vielmehr übernimmt der LIDL-Markt im Zusammenhang mit der Neuen Mitte (CentrO) und dem angrenzenden Gewerbegebiet am Technologiezentrum eine gewisse Mitversorgungsfunktion für CentrO-Besucher und für die arbeitende Bevölkerung.	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	Misstand entgegengewirkt werden. Der Lidl-Markt leistet an diesem Standort einen ganz erheblichen Beitrag für die Nahversorgung der in diesem Areal tätigen Beschäftigten. Daher wird auch aus diesem Grunde angeregt, eine Verkaufsflächenerweiterung bei Nachweis der Versorgungsfunktion und fehlender nachteiliger Wirkung an anderen Standorten zuzulassen. d) Der Standort Weierstraße wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nicht explizit erwähnt. Bei dem Standort handelt es sich ebenfalls um einen bedeutsamen Versorgungsstandort für sein unmittelbares Umfeld und insbesondere die Stadtteile-Weierheide und Alsfeld, die über eine ebenfalls nicht ausreichende Ausstattung mit Nahversorgungsbetrieben verfügen. Aus diesem Grunde ist der Standort im gemeinsamen Umfeld mit Aldi, Trinkgut und ergänzenden Nutzungen als integrierte Lage, jedenfalls als Lage mit Entwicklungsspielräumen anzusehen. Aufgrund seines bereits heute geleisteten Beitrags zur gesamtstädtischen Nahversorgung sollten diesem Standortbereich ebenfalls angemessene und über geringfügige Erweiterungen hinausgehende Entwicklungsspielräume zugebilligt werden.	Eine Aufnahme des LIDL-Standortes in den ZVB Neue Mitte Oberhausen entspricht unter Berücksichtigung der Herausnahme des Standortbereiches Stahlwerkgelände nicht der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung. Die Nahversorgungsentwicklung in Oberhausen sollte zukünftig prioritär auf die ZVB und den integrierten Nahversorgungsstrukturen fokussiert werden, um die fußläufige Nahversorgung in den Wohngebieten zu erhalten und zu stärken. Dieses Ziel soll durch Entwicklungen an autokundenorientierten bzw. nicht integrierten Standorten grundsätzlich nicht konterkariert werden. Unter Berücksichtigung der Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel wird den bestehenden Lebensmitteldiscounter weiterhin eine geringfügige Entwicklungsmöglichkeit im Sinne des wirtschaftlichen Fortbestandes zugestanden. Eine entsprechende Marktanpassung ist hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit hin zu überprüfen. Ergänzend ist zu betonen, dass die Möglichkeit zur Ausweisung des Lidl-Marktes als städtebaulich integrierter Standort oder NVS erneut abzuwägen wäre, sofern das Ziel der städtebaulichen Integration perspektivisch erfüllt werden kann (durch Realisierung entsprechender Wohnbauentwicklungen im direkten Umfeld und einer damit einhergehenden Optimierung der städtebaulichen Einbindung in das Wohnumfeld).	
		<u>zu d) LIDL-Standort im Bereich Weierstraße</u>	
		Der LIDL-Markt im Bereich Weierstraße befindet sich in siedlungsräumlicher Randlage und wird von drei Seiten durch Gewerbenutzungen bzw. Frei-/Grünflächen umschlossen. Demzufolge wird der LIDL-Markt konzeptionell als nicht integrierter Standort	

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
17.4	3.Schlussbemerkung Die weitgehend positiven Ansätze in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollten hinsichtlich der Bedeutung der wohnortnahen Nahversorgung die gegebenen Spielräume möglichst weitgehend ausnutzen. Dabei muss gesehen werden, dass der Lebensmittel-Einzelhandel insbesondere in Pandemie-Zeiten noch zunehmend eine tragende Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung eingenommen hat. Der Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel ist nicht zuletzt aus diesem Grunde gestiegen, so dass eine grundsätzliche Öffnung des Lebensmittel-Einzelhandels in Richtung einer generellen Verkaufsflächengröße von 1.200 m² angemessen erscheint. Diese Entwicklungsmöglichkeiten sollten nicht nur in den zentralen Versorgungsbereichen, sondern auch in den städtebaulich integrierten Lagen und den Lagen zugestanden werden, die Versorgungsbedeutung für einen bestimmten Versorgungsbereich haben. Die geänderte Vorlagebestimmung in Ziff. 5.8 des Einzelhandelserlasses NRW 2021 ist ein Hinweis darauf, dass die raumbedeutsame Relevanz	eingeordnet bzw. berücksichtigt (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 110). Die Nahversorgungsentwicklung in Oberhausen sollte zukünftig prioritär auf die ZVB und die integrierten Nahversorgungsstrukturen fokussiert werden. Dieses Ziel soll durch Entwicklungen an autokundenorientierten bzw. nicht integrierten Standorten grundsätzlich nicht konterkariert werden. Auch im Kontext der begrenzten absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarfe wird für die bestehenden Standorte im Bereich Weierstraße daher grundsätzlich ein restriktiver Umgang empfohlen. In diesem Zusammenhang ist zwischen den konzeptionellen Zielen des EHK und der Genehmigungspraxis zu unterscheiden. Konzeptionelles Ziel ist u. a. eine Fokussierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf die ZVB und die integrierten Nahversorgungsstrukturen und ein sich daraus ergebender restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Diese konzeptionellen Zielstellungen (z. B. für die Aufstellung von Bauleitplänen) werden in den Steuerungsleitsätzen konkretisiert. Die konzeptionellen Ziele des vorliegenden EHK-Entwurfes bleiben von der geänderten Vorlagebestimmung in Ziff. 5.8 des Einzelhandelserlasses NRW 2021 unberührt.	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
	von Einzelhandelsbetrieben des Nahrungs- und Genussmittel-sektors erst ab dieser Größenordnung angenommen wird.		
18.0	Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG		
18.1	Mit diesem Schreiben möchten wir die Gelegenheit nutzen und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen zu beziehen.	-	K
18.2	Für unseren bestehenden Markt auf der Steinstraße 2 (ZVB Nahversorgungszentrum Tackenberg/Klosterhardt - S. 84 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes) planen wir perspektivisch einen Abriss/Neubau mit einer Großfläche. Hierfür müsste der ZVB in der Planung nach Osten ausgeweitet werden, da für den Abriss/Neubau noch weitere Grundstücke angekauft werden müssten.	Grundsätzlich sind ZVB konzeptionell als prioritäre Ansiedlungsräume für Nahversorgungsvorhaben zu verstehen. Gemäß der standortspezifischen Handlungsempfehlungen für den ZVB Tackenberg/Klosterhardt sind die bestehenden Lebensmitteldiscounter, die als wesentliche Frequenzbringer für den ZVB fungieren, zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Demnach wird eine standort- bzw. bedarfsgerechte Erweiterung des Netto-Marktes bereits konzeptionell unterstützt. Die Verkaufsflächendimensionierung ist im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse herzuleiten. Eine alleinige Erweiterungsabsicht bietet dabei noch keinen substantziellen Anlass, den bereits gegenüber dem EHK 2007 optimiert abgegrenzten ZVB nochmals anzupassen. Darüber hinaus ist auf Steuerungsleitsatz V zu verweisen, wonach eine Entwicklungsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zum ZVB im begründeten Einzelfall in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden kann. Auf eine Ausweitung des NVZ Tackenberg/Klosterhardt zum jetzigen Zeitpunkt wird angesichts der noch unkonkreten Planung (insb. im Kontext der noch ausstehenden Flächenakquise) verzichtet.	BB

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
18.3	Des Weiteren planen wir eine großflächige Erweiterung des bestehenden Marktes in der Teutoburger Straße 240 (auch wenn diese Erweiterung lt. Gutachter vgl. S. 59 baulich scheinbar nicht möglich ist), um hier langfristig gegenüber dem geplanten Neubau des Lidl Marktes in der Umgebung konkurrenzfähig zu bleiben. Hier wäre für unser Erweiterungsvorhaben wichtig, dass der Markt im ZVB verbleibt.	Der Standort erfüllt angesichts seiner eingeschränkten Versorgungsfunktion (in diesem Kontext ist auf den in rd. 500 m östlich gelegenen LIDL-Markt hinzuweisen, der sich bereits aktuell attraktiver als der Netto-Markt präsentiert und im Zuge der avisierten Verkaufsflächenerweiterung perspektivisch nochmals an Strahlkraft zugewinnen würde) nicht vollumfänglich die Kriterien an einen ZVB. Es bleibt allerdings zu betonen, dass der Netto-Markt im Bereich Teutoburger Straße 240 konzeptionell als NVS ausgewiesen wurde. Damit werden dem Standort – auch bei einer Lage außerhalb eines ZVB – Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden. So gilt gemäß Nahversorgungskonzept für den Stadtbezirk Osterfeld u.a. die Entwicklungszielstellung, dass Nahversorgungsangebot insbesondere durch Erweiterung von Lebensmittelmärkten in den ZVB und an den NVS auszubauen bzw. zu erweitern (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 114) Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der avisierten Planung ist im Rahmen einer einzelfallbezogenen Betrachtung herzuleiten. Die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit bildet kein Argument für die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten.	N
18.4	Im Bereich Königshardt bestehen aktuell Absichten den bestehenden Markt von der Hartmannstraße auf die Matzenbergstraße 151 in Form einer Großfläche zu verlagern, hierfür wäre an dem neuen Standort ebenfalls ein ZVB nötig.	Der Netto-Markt im Bereich Hartmannstraße wird konzeptionell als NVS ausgewiesen, dem Standort werden somit bereits entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), S. 111). Eine kleinräumige Verlagerung des Netto-Marktes samt VKF-Erweiterung ist durch die Einordnung als NVS somit nicht per se ausgeschlossen. Vielmehr ist der Netto-Markt angesichts seines Versorgungsbeitrages für	N

Laufende Nr.	Absender/Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung	Kürzel
18.5	Die letzte Anmerkung betrifft unseren Markt in der Vestischen Straße 111 (Ortsteil Heide). Hier sind unsere Planungen seitens einer Verlagerung des bestehenden Marktes zusammen mit einem Ärztehaus und einer Apotheke hinlänglich bekannt. Hier sollte für den neu geplanten Standort an der Vestischen Straße 94 die Ausweisung als Nahversorgungsstandort für die Zukunft berücksichtigt werden. Hier wurden der Verwaltung bereits kleinflächige Planungen vorgestellt.	die fußläufige Nahversorgung langfristig zu sichern. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit im Einzelfall herzuleiten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Ausweisung von ZVB an rechtliche Festlegungskriterien geknüpft ist (siehe EHK Oberhausen 2021 (im Entwurf), Kapitel 6.1), die der perspektivische Netto-Standort im Bereich der Matzenbergstraße nicht vollumfänglich erfüllt. Siehe Abwägungspunkt 12.1	N

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-10
Stadtentwicklung, Regionale Planung
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

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

ANSPRECHPARTNER

Stadt + Handel

Dipl. Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Björn Wickenfeld

Stadt Oberhausen

Herr Dahmani