

Auszug aus der Niederschrift
12. Sitzung des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses vom
14.06.2022

4 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen
B/17/2098-01

Herr Wickenfeld vom Gutachterbüro Stadt+Handel präsentiert die Inhalte des neuen Einzelhandelskonzepts. Die Präsentation wird der Niederschrift beigelegt. Das neue Konzept ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2007 und verfolgt neue Zielsetzungen. Die Zentrenhierarchie des alten Konzeptes wird nicht mehr aufgegriffen. Jedoch ist nun ein Nahversorgungskonzept erstellt worden.

Frau Grothe meldet Beratungsbedarf an.

Herr Müller-Böhm fragt nach warum einige Standorte nicht mehr betrachtet werden und ob dies dann Restriktionen für die Neuansiedelung von Nahversorgern z.B. in Holten verursachen kann?

Herr Wickenfeld erläutert, dass ein Zentraler Versorgungsbereich gewisse Anforderungen erfüllen muss. Ist dies nicht der Fall werden vormals als Zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesene Standorte im neuen Konzept nicht mehr aufgelistet. Ziel des Konzepts ist zudem nicht nur die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen, sondern eine flächendeckende Versorgung sicherzustellen. Dazu wurde das Nahversorgungskonzept entwickelt. Bezüglich des Standortes Holten sieht der Gutachter in den nächsten 5-10 Jahren keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Herr Lenz spricht den Bezug zum Onlinehandel an und stellt die Frage, ob auch die Auswirkungen auf die Mobilität betrachtet wurden?

Herr Wickenfeld beschreibt, dass das Entwicklungspotenzial des stationären Handels dort gering ist, wo der Onlinehandel stark ist. Außerdem ist der Onlinehandel in einem Konzept kaum zu steuern.

Frau Wilts weist darauf hin, dass sich der Onlinehandel so schnell entwickelt, dass ein Einzelhandelskonzept engmaschiger erstellt werden sollte.

Herr Heinzen bittet darum die Abbildung der Erreichbarkeit von Nahversorgern der Niederschrift beizufügen.

Herr Real stellt zwei Fragen zum Begriff „vollmarktumfänglich gerecht“ und dem Leitsatz 4 aus dem Konzept.

Herr Wickenfeld erklärt, dass „vollmarktumfänglich gerecht“ bedeutet den Verbraucheranspruch zu erfüllen, der mittlerweile über einen höheren Flächenbedarf der Märkte abgebildet wird. Weiter erörtert er, dass der Leitsatz 4 nur auf nicht integrierte Lagen abzielt, wo keine weitere Stärkung des Standortes erfolgen soll.

Herr Kamps erkundigt sich nach dem Wegfall des Nahversorgungszentrums Heide und den Entwicklungsmöglichkeiten eines Netto an der Vestischen Straße.

Herr Wickenfeld erklärt, dass es in Heide aktuell keinen Entwicklungsspielraum für ein Nahversorgungszentrum gibt und somit der Nahversorgungsstandort Sterkrade als Positivstandort für die Versorgung angesehen wird. Dennoch bleibt die Notwendigkeit einer Einzelfallprüfung der Standorte bestehen.

Der Ausschuss berät die Drucksache A/17/2098-01 ohne Votum vor.

Anlage 1 s+h_oberhausen_ehk_fort_ausschuss_konzept_2022-06-14

Fort- schreibung

Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen

Stadt- und Mobilitätsausschuss | 14.06.2022 | Luise-Albertz-Halle

M. Sc. Björn Wickenfeld

Einführung

- 1) Einführung
- 2) Zentren- und Standortkonzept
- 3) Sortimentsliste
- 4) Steuerungsleitsätze

Ausgangssituation/Zielstellung



Einzelhandel in Oberhausen

Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept

Auftraggeber: Stadt Oberhausen

Projektleitung: Dipl.Geogr. Birgitt Wachs

Projektbearbeitung: Dipl.Geogr. Stephan Köhler

Köln, Dezember 2007



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München, Wien
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Straße 249b
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Konzept-Fortschreibung

- Würdigung der aktuellen Rechtsprechung (u. a. LEP NRW)
- Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen
- Reflexion der übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele
- Überprüfung der Abgrenzung und Funktionszuweisung der ZVB
- *Neu: Qualifiziertes Nahversorgungskonzept (unterhalb der Ebene der ZVB)*
- *Neu: Sonderstandortkonzept*
- Überprüfung der Entwicklungsleitsätze
- Überprüfung der Oberhausener Sortimentsliste

Zentren- und Standortkonzept

- 1) Einführung
- 2) Zentren- und Standortkonzept
- 3) Sortimentsliste
- 4) Steuerungsleitsätze

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Ziel:

Stärkung der Gesamtstadt

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext
- Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität
- Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsimpulse
- Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren

2. Ziel:

Stärkung und Weiterentwicklung der 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

3. Ziel:

Sicherung und Stärkung der 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

4. Ziel:

Ergänzung durch Sonderstandorte

- 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

Zentrenstruktur in Oberhausen

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

ZVB sind als städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen zu schützen

Aspekte des Einzelhandels

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

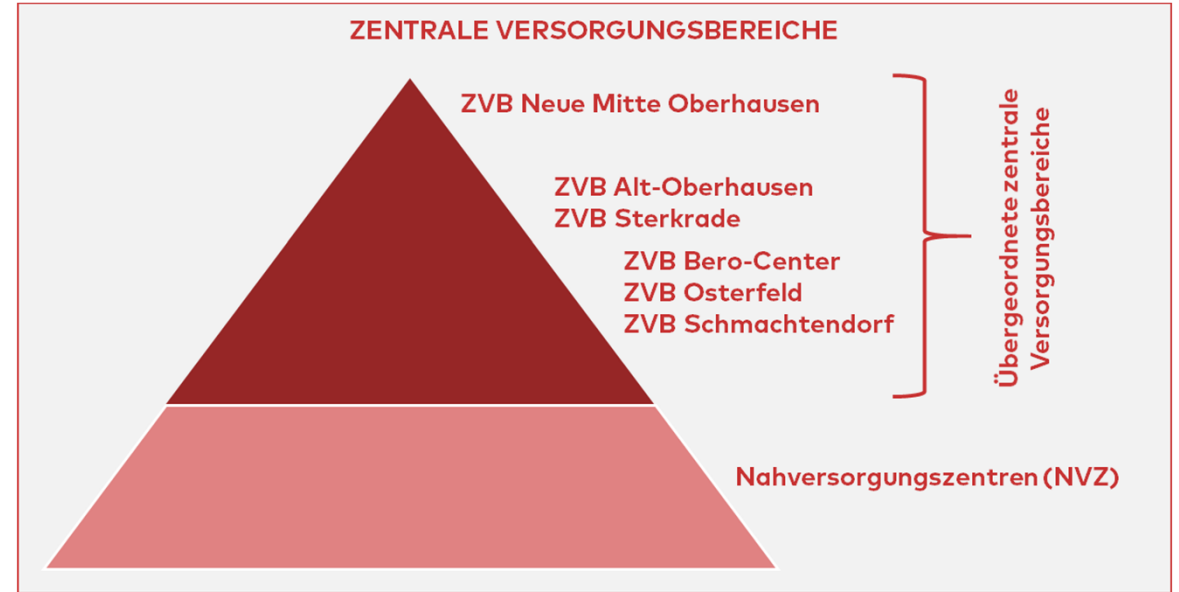
Sonstige Aspekte

- 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

Zentrenstruktur in Oberhausen

Zentrenhierarchie (Zielperspektive)

- Aufhebung der bisherigen Hierarchisierung (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren)
 - Die im Rahmen des EHK 2007 ausgewiesenen Haupt- und Nebenzentren stellen sich hinsichtlich ihrer Bestandsstrukturen und damit in ihrer Versorgungsfunktionen als sehr heterogen dar
 - Demnach erscheint eine jeweils individuelle Entwicklungszielstellung in Anlehnung an die jeweilige Versorgungsfunktion und Zentrenqualität zielführender
- **Die ehemaligen Haupt- und Nebenzentren werden daher künftig als „übergeordnete ZVB“ mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen**



Zentrenstruktur in Oberhausen

Empfohlenes Zielkonzept

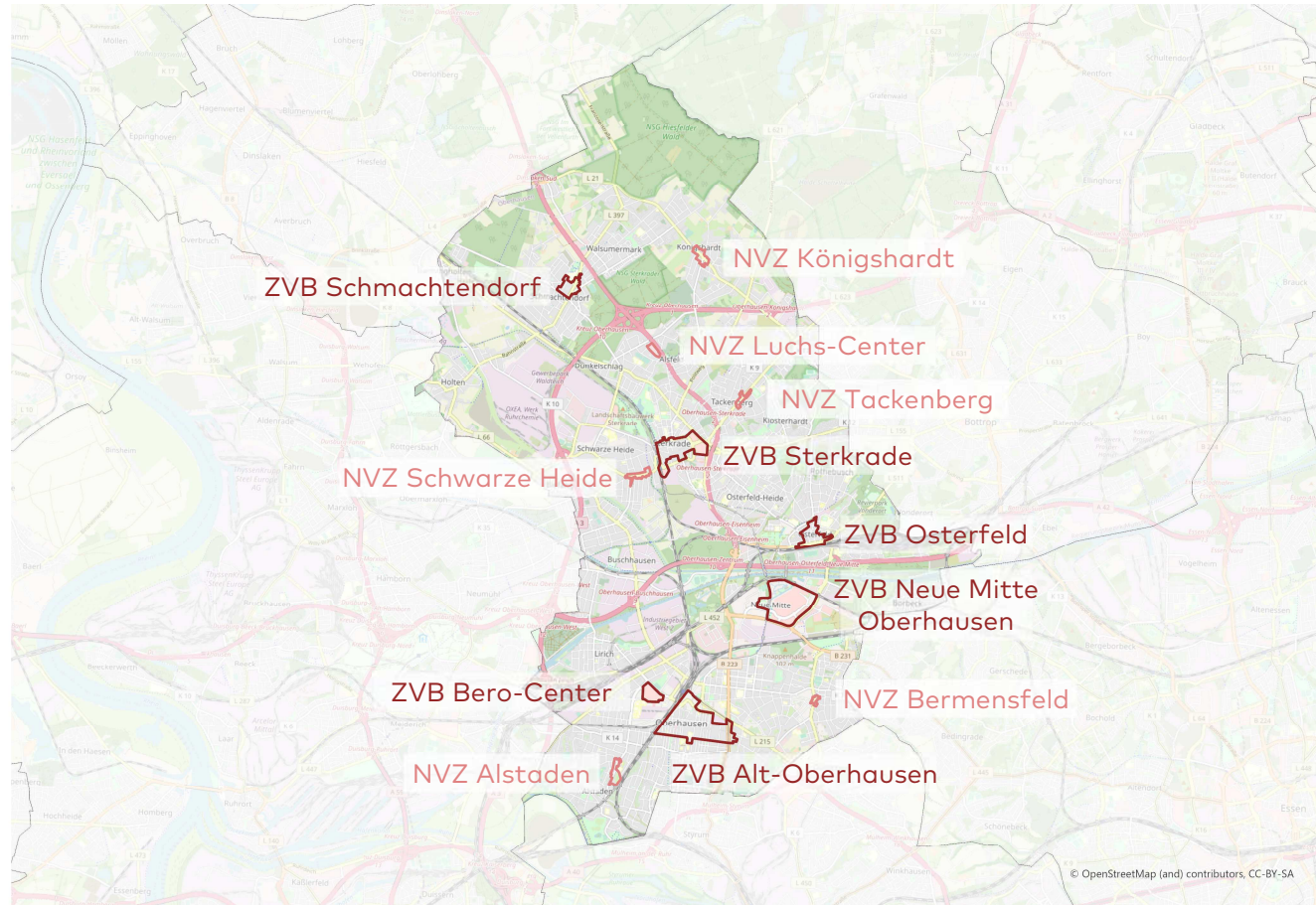
Administrative Grenzen

□ Kommune

Zentren- und Standortabgrenzungen gemäß EHK 2020

▭ Übergeordneter ZVB

▭ Nahversorgungszentrum



Gegenüber dem EHK 2007 keine Ausweisung als ZVB:

- NVZ Buschhausen (perspektivisch)
- NVZ Holten
- NVZ Lirich Nord
- NVZ Klosterhardt-Süd
- NVZ Heide
- NVZ Marienheide
- NVZ Styrum

Gegenüber dem EHK 2007 ergänzend als ZVB berücksichtigt:

- NVZ Luchs-Center

Qualifiziertes Nahversorgungskonzept

Hintergrund & Zielstellung

- Insgesamt **gutes räumliches Nahversorgungsangebot**, zum Teil bestehen jedoch Versorgungslücken in der fußläufigen Nahversorgung
 - Das derzeitige **discountorientierte Nahversorgungsangebot** sollte qualifiziert und zielgerichtet gesteuert werden
 - **Keine weiteren Fehlentwicklungen** (Nahversorger in städtebaulich nicht integrierten Lagen) durch **konsequente Steuerung** von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- ➔ Gezielte Förderung von **Nahversorgungsstandorten**, um das Nahversorgungsangebot an **städtebaulich zielführenden Standorten** außerhalb der Zentrenstruktur langfristig zu sichern und punktuell zu verbessern
- ➔ Auf der anderen Seite keine Neuansiedlungen von Betrieben an **konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten**, bei Erweiterungswünschen der Betriebe werden alternative Entwicklungsoptionen aufgezeigt

Nahversorgungsstandorte

Kriterien für Nahversorgungsstandorte*

* gemäß der aufgeführten Kriterien können zukünftig weitere (in der aktuellen Bestandssituation noch nicht betrachtete) Nahversorgungsstandorte definiert werden

- 1) **Städtebauliche Integration:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- 2) **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius an das Netz des ÖPNV angebunden sein.
- 3) **Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches:** Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches eingreifen (Ausnahmen: „Anschmiegen“ sowie nachweislich und langfristig fehlende Flächenpotenziale im Zentralen Versorgungsbereich)
- 4) **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der (räumlichen, quantitativen und/oder qualitativen) Nahversorgungssituation beitragen.

nur für besondere Nahversorgungsstandorte

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

Stadtbezirk Sterkrade

Räumliches Nahversorgungskonzept

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

Standorttyp

- ZVB
- BNVS
- NVS
- siL
- niL

Siedlungslagen

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

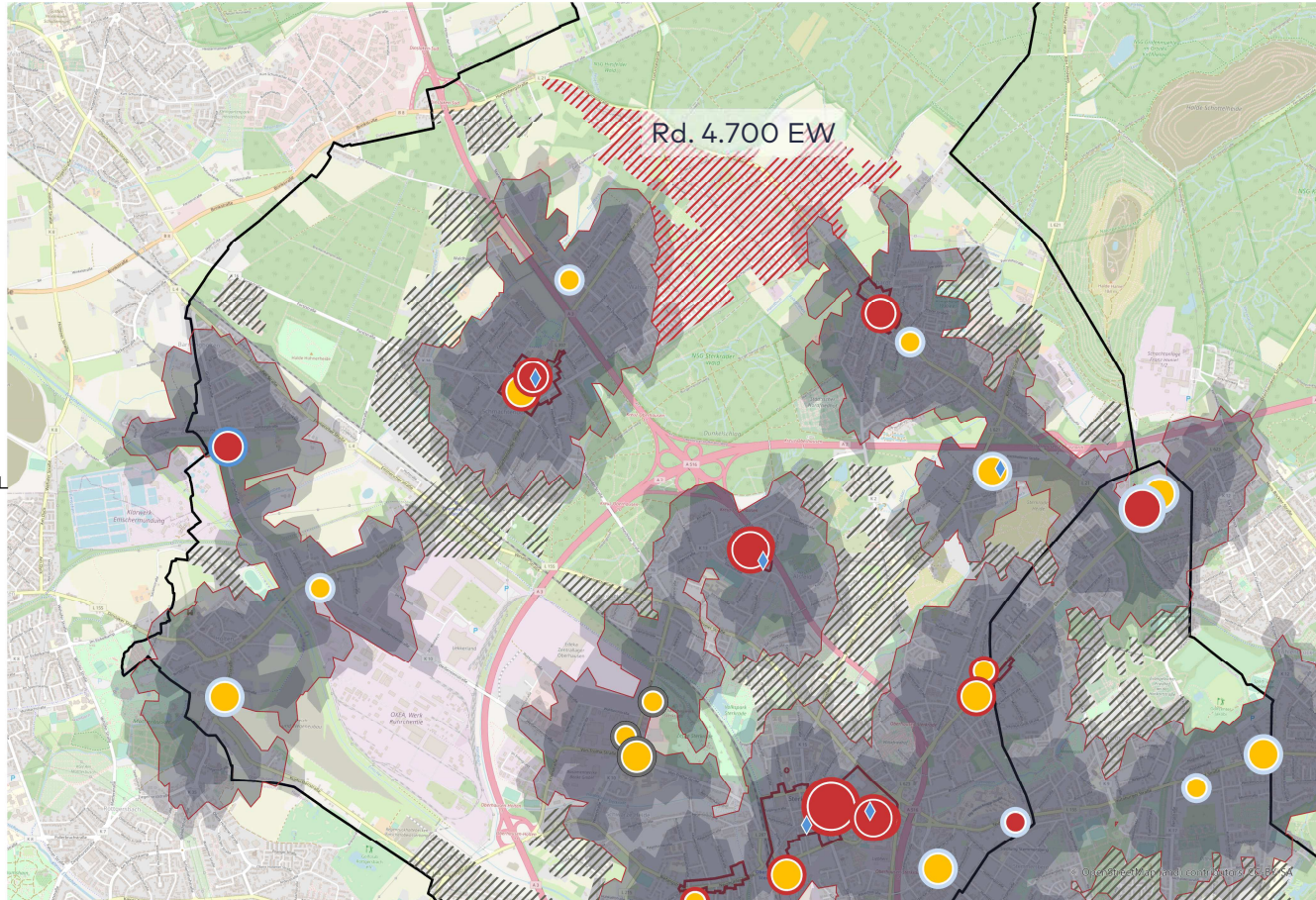
Gehzeit in Minuten

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2020
- Sonderstandort

1.000m



Entwicklungszielstellung

- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - NVS Buschhausener Straße (REWE)
 - NVS Skagerrakstraße (Netto)
 - NVS Vestische Straße (Norma)
 - NVS Teutoburger Straße (Markant)
 - NVS Kirchhellener Straße (ALDI Süd, dm)
 - NVS Netto (Hartmannstraße)
 - NVS Gabelstraße (Penny)
 - NVS Bahnstraße (Netto)
 - NVS Siegesstraße (ALDI Süd)
 - Besonderer NVS Graßhofstraße (EDEKA) aufgrund seiner Versorgungsfunktion für eine abgesetzte Siedlungslage

Übergeordnete Empfehlungen zur Nahversorgung

- Ziel 1:** Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Ziel 2:** (Besondere) Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Ziel 3:** Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern
- Ziel 4:** Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen

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

Prüfschema zur standortgerechten Dimensionierung

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben (Fokus: klassischer Lebensmitteleinzelhandel)
Die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens weist mindestens 90 % zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf

STOP
Steuerung über weitere Zielvorgaben des EHK (Zentren- und Standortkonzept, Steuerungsleitsätze)

ja

Prüfroutine 2: Standorttyp
Um welchen Standorttyp handelt es sich?

Besonderer Nahversorgungsstandort

Versorgung über den Nahbereich

siedlungsräumlich abgesetzt

NVS

siL

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung
Ist die Dimensionierung des Planvorhabens standortgerecht?

Kaufkraftabschöpfung

wohnnah: rd. 35-50 %
wohnnah (erweitert): bis 25 %

Kaufkraftabschöpfung

wohnnah: bis 70 %
wohnnah (erweitert): -

Kaufkraftabschöpfung

wohnnah: rd. 35-50 %
wohnnah (erweitert): -

Kaufkraftabschöpfung

wohnnah: rd. 35 %
wohnnah (erweitert): -

Ist das Planvorhaben standortgerecht?

nicht standortgerecht

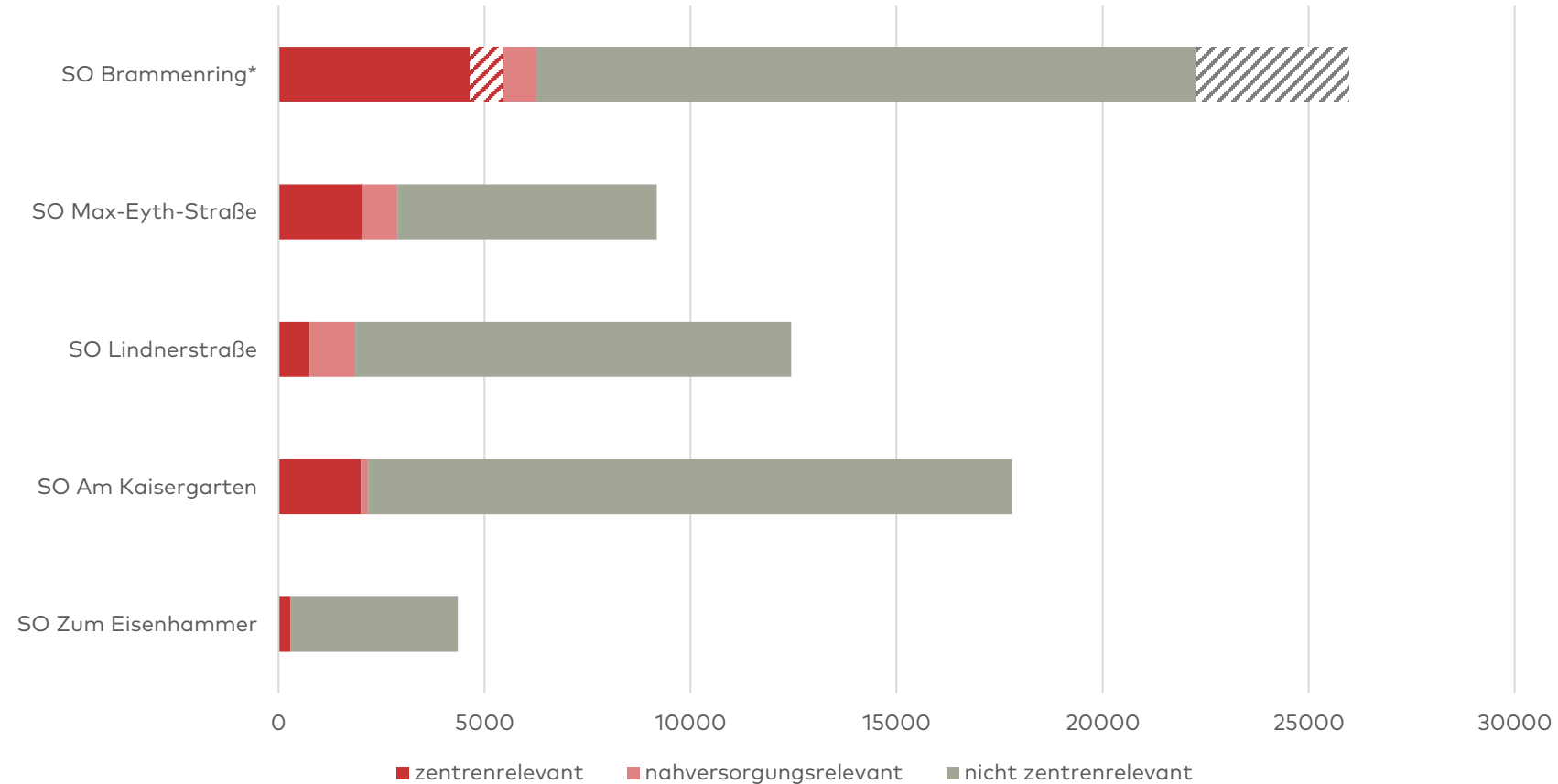
bedingt standortgerecht*

standortgerecht*



Standorte außerhalb der Zentren- und Nahversorgungsstruktur

Verkaufsflächen nach Zentrenrelevanz



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; inkl. Decathlon gemäß VBB 27.

Sonderstandortkonzept

Ziele und Vorgehensweise

- Ziel des Sonderstandortkonzeptes ist eine **zielgerichtete und an den faktischen Gegebenheiten orientierte Steuerung** der unterschiedlichen Standortbereiche und die **Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen** (insb. Nahversorger in städtebaulich nicht integrierter Lage)
 - Sonderstandorte sollen primär als Positivräume zur Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gelten
 - Gleichzeitig Würdigung der bauleitplanerisch festgesetzten (VBB 27) bzw. zum Zeitpunkt der Konzeptfortschreibung bereits genehmigten Einzelhandelsbetriebe

Zentren- und Standortstruktur in Oberhausen

Empfohlenes Zielkonzept

Administrative Grenzen

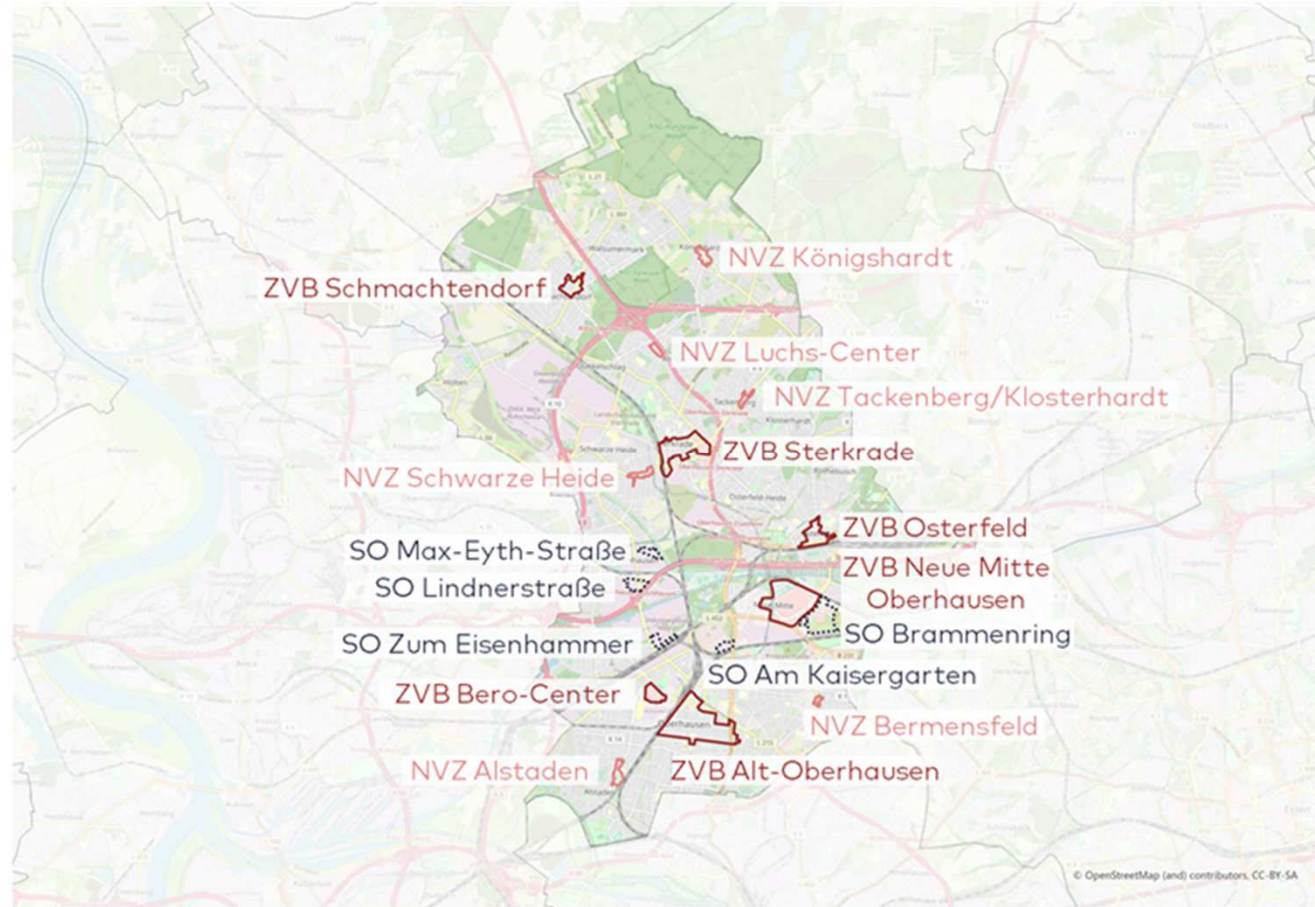
□ Kommune

Zentren- und Standortabgrenzungen gemäß EHK 2022

▭ Übergeordneter ZVB

▭ Nahversorgungszentrum

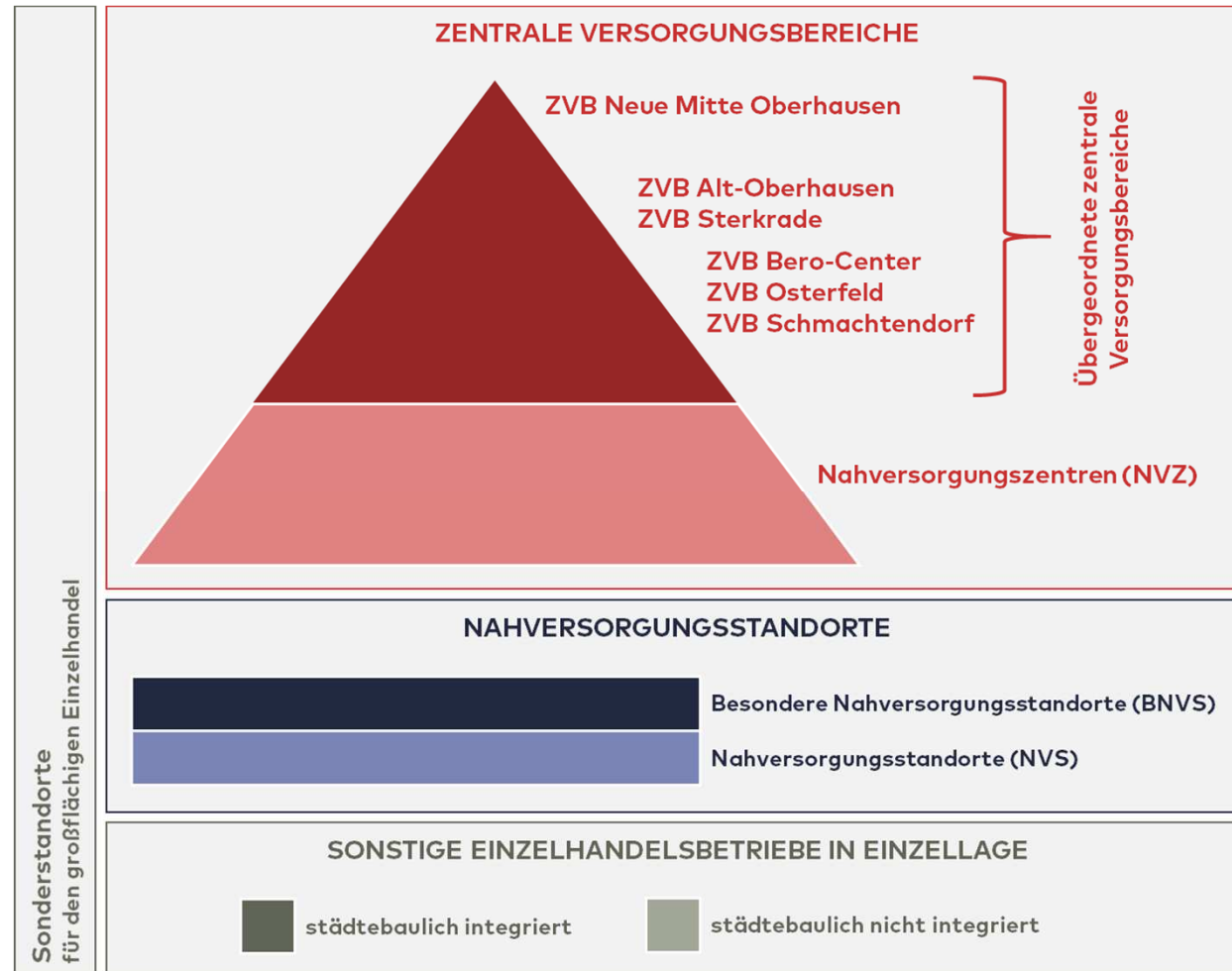
📍 Sonderstandort



Als Sonderstandorte werden folgende Standorte ausgewiesen:

- SO Brammenring
- SO Kaisergarten
- SO Lindnerstraße
- SO Max-Eyth-Straße
- SO Zum Eisenhammer

Zielstellung Zentren- und Standortmodell gemäß EHK 2022



Sortimentsliste

- 1) Einführung
- 2) Zentren- und Standortkonzept
- 3) Sortimentsliste
- 4) Steuerungsleitsätze

Sortimentsliste

Fortschreibung der „Oberhausener Liste“

zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten
Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
Bettwaren (inkl. Matratzen)
Briefmarken und Münzen
Bücher
Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte
Glas/Porzellan/Keramik
Haus-/Bett-/Tischwäsche
Hausrat/Haushaltswaren
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/
Bilderrahmen/Kunstgegenstände

nahversorgungsrelevante* Sortimente

(Schnitt-)Blumen
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Zeitungen/Zeitschriften

nicht zentrenrelevante** Sortimente

Baumarktsortiment i. e. S.
Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Erotikartikel
Fahrräder und Zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorräder und Zubehör)
Kinderwagen
Leuchten/Lampen
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Motorräder und Zubehör
Pflanzen/Samen
Sportgroßgeräte
Teppiche (ohne Teppichböden)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Sortimentsliste gemäß EHK 2007
nach wie vor plausibel

Steuerungsleitsätze

- 1) Einführung
- 2) Zentren- und Standortkonzept
- 3) Sortimentsliste
- 4) Steuerungsleitsätze

Steuerungsleitsätze

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment

- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment soll primär in den ZVB und sekundär an den (besonderen) Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden.**

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment***

- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist primär an den Sonderstandorten vorzusehen. 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.

Leitsatz IV: Bestandsschutz

- Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung gewährt werden. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung bedarf einer Einzelfallprüfung anhand definierter Anforderungen.

* gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** sofern landesplanische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen; gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Steuerungsleitsätze

Leitsatz V: Anschmiegen an einen ZVB

- 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.

Leitsatz VI: Handwerkerprivileg

- Verkaufsstätten im Zusammenhang von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben können unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
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 49
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