

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3996-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
25.10.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
13.11.2023	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Stadterneuerungsprojekt "Sozialer Zusammenhalt Oberhausen Brückenschlag":
Nutzungs- und Gestaltungskonzept zum Umbauvorhaben Marktstraße in Alt-Oberhausen

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt die Einreichung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für das Umbauvorhaben Marktstraße in Alt-Oberhausen für den Städtebauförderantrag (STEP 2024) und beauftragt die Verwaltung mit der Akquisition der Fördermittel.

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, die zur Umsetzung erforderlichen Haushaltsmittel ab dem Haushaltsjahr 2024 bis voraussichtlich 2031 in den jeweiligen Haushaltsplänen abzubilden: Bei derzeitigen Gesamtkosten von rd. 41 Mio. EUR und einer 80%igen Förderung verbleibt ein städtischer Eigenanteil von rd. 8,2 Mio. EUR. Die tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung der zu beantragenden Städtebaufördermittel.

Der Rat der Stadt Oberhausen beauftragt die Verwaltung mit der Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Alt-Oberhausen“ gemäß Einzelhandelskonzept 2022 (EHZ 2022) vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes Marktstraße.

Bereichsleiter/in Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 5	Kämmerer	Oberbürgermeister
Hülsebusch Datum 29.09.2023	Dr. Palotz Datum 29.09.2023	Tsalastras Datum 04.10.2023	Schranz Datum 18.10.2023
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3996-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

Drucksache Nr. A/17/2002-01-1, Berichtsvorlage in der Bezirksvertretung am 30.11.2022 mit dem Sachstandsbericht über den aktuellen Stand der Maßnahmen/Teilmaßnahmen des Projekts Brückenschlag

Drucksache Nr. B/17/3936-01, Beschlussvorlage im Rat am 13.11.2023: Stadterneuerungsprojekt "Sozialer Zusammenhalt Oberhausen Brückenschlag": Beschluss zur Aktualisierung des Integrierten Handlungskonzeptes

Drucksache Nr. B/17/4007-01, Beschlussvorlage im Rat am 13.11.2023: Stadterneuerungsprojekt "Sozialer Zusammenhalt Oberhausen Brückenschlag": Revitalisierung Altmarkt - Beschluss zur (baulichen) Umsetzung des vorliegenden Vorentwurfs zur Revitalisierung des Altmarkts in Alt-Oberhausen inklusive der Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel sowie der Durchführung der weiteren, erforderlichen Planungsleistungen.

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

Bei derzeitigen Gesamtkosten von rd. 41 Mio. EUR und einer 80%igen Förderung verbleibt ein städtischer Eigenanteil von rd. 8,2 Mio. EUR, der ab dem Haushaltsjahr 2024 bis voraussichtlich 2031 in den jeweiligen Haushaltsplänen abzubilden ist. Die tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung der zu beantragenden Städtebaufördermittel.

b) Sonstige

Auswirkungen auf das Klima

ja ☐ (siehe Anlage Klimacheck)

nein ☒ Begründung: Mit der Konzepterstellung sind keine direkten Auswirkungen auf das Klima (Klimaschutz / Klimaanpassung) verbunden.

Begründung / Sachdarstellung

1) Einordnung in den Gesamtzusammenhang

Für die Erarbeitung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes zur Umgestaltung der Marktstraße wurde das Büro Junker + Kruse, in Zusammenarbeit mit dem Büro Landschaft planen + bauen, beauftragt. Die Endfassung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes wurde im Mai 2023 vorgelegt.

Neben der Umgestaltung der Marktstraße enthält das Konzept weitere Planungsvorschläge für Fördermaßnahmen, die sich auf den Altmarkt, den Parkplatz Torgasse sowie den Seitenstreifen der Goebenstraße ab Marktstraße beziehen. Ausführliche Darstellungen hierzu finden sich in der Anlage 1 (Nutzungs- und Gestaltungskonzept Marktstraße).

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3996-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Die Ergebnisse des Konzeptes wurden der Öffentlichkeit in der Informationsveranstaltung am 16.05.2023 in dem Kino Lichtburg (Elsässer Straße) mit rd. 200 Teilnehmern vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Vorab erfolgte die Einbindung des Stadtteilbeirates Brückenschlag, dem das Konzept in der Sitzung am 22.02.2023 präsentiert wurde. Im fortschreitenden Planungs- und Umsetzungsprozess ist die (weitere) Beteiligung aller relevanten Akteure aus Verwaltung, Politik und der interessierten Öffentlichkeit vorgesehen.

2) Entwicklungsziele und Leitbild

Der Bereich Marktstraße ist seit einigen Jahren durch Trading Down Prozesse gekennzeichnet. Leerstände und (funktionale sowie bauliche) Verfallsprozesse sowie gestalterische Mängel prägen das Bild der Straße und der angrenzenden Bereiche.

Aus diesem Grunde wird eine neue (qualitätsbezogene) Nutzungsgliederung für die Marktstraße vorgesehen. Die Nutzungsgliederung orientiert sich an den heute ablesbaren Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten. Es werden folgende drei funktional-gestalterische Abschnitte auf Basis einer umfangreichen Analyse (vgl. Anlage 1) gebildet:

Die Obere Marktstraße wird zu einem grünen Lebensraum aufgewertet. Der Handel tritt in seiner Bedeutung zurück. Es entstehen Grünflächen und eine langgezogene Achse mit Bäumen. Langfristig soll sich hier eine attraktive Adresse zum Wohnen und Arbeiten entwickeln.

Die Untere Marktstraße wird zu einem vielfältigen Entrée im Zentrum, geprägt durch einen bunten Mix an Angeboten und Dienstleistern. In diesem Abschnitt soll das vorhandene Angebotsprofil erhalten und gefördert werden.

Die Zentrale Marktstraße soll weiterhin als Hauptgeschäftslage von Alt-Oberhausen eine besondere Stellung innehaben. Zwischen dem Eduard-Berg-Platz und dem Platz an der Düppelstraße prägen weitgehend dichte Einzelhandelsstrukturen und hohe Passantenfrequenzen das Bild und sorgen für einen belebten Eindruck, auch wenn dieser an den Rändern schwächer ist. Weitere Einzelhandelsansiedlungen sollen möglichst auf diesem Abschnitt stattfinden und dort konzentriert werden, um so genügend funktionale Dichte zu erzeugen. Auf dem gut 450 Meter langen Abschnitt bilden auch Gastronomieangebote im Erdgeschoss eine sinnvolle Ergänzung zum Handel. Sie laden mit ihrer Außenbestuhlung in den wärmeren Jahreszeiten zum Aufenthalt ein und sorgen für ein freundliches Gesamtbild. Insgesamt wird dadurch der Eindruck einer Konsummeile zugunsten einer bunten Handels- und Stadtstraße verändert. Daher ist es wichtig, im öffentlichen Raum darauf zu reagieren und Angebote zu schaffen, die mehr Multifunktionalität und Aufenthaltsqualität bieten.

Zusammenfassend lassen sich folgende Aspekte festhalten:

- Zentrale Marktstraße: Bummeln und Einkaufen in einer lebendigen Stadtstraße
- Obere Marktstraße: grüner Lebens- und Wohnraum mitten im Zentrum. Gut für das (soziale) Klima.
- Untere Marktstraße: vielfältiges Entrée und urbaner Auftakt

3) Handlungskonzept im Überblick

Die Realisierung von Maßnahmen zur Stärkung und Belebung des Geschäfts- und Wohnstandortes sind in diesem Bereich nur möglich, wenn die „vollständige“ Marktstraße miteinbezogen werden. Wie oben erwähnt gliedert das Konzept die Marktstraße in drei Teilbereiche, für die Handlungsvorschläge erarbeitet wurden:

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3996-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Zentrale Marktstraße

Die Zentrale Marktstraße stellt die Hauptgeschäftslage von Alt-Oberhausen dar und besitzt schon aus diesem Grund eine besondere Stellung im Wirkungsgefüge der Innenstadt. Beim zentralen Bereich der Marktstraße handelt es sich um den Bereich mit der größten Eingriffsintensität. Hier wird das kleinteilig verlegte Granitpflaster durch deutlich größere Bodenplatten ausgetauscht. Der enge Straßenquerschnitt bekommt so ein luftigeres, weiträumigeres und modernes Bild. Gleichzeitig wird durch die flächenhafte Erneuerung des Bodenbelages die Stellung dieses Abschnittes der Marktstraße innerhalb des Funktionszusammenhangs gestärkt.

Die Integration von Vegetation hat nicht nur ein grünes Stadtbild zur Folge, welches erheblich zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beiträgt, sondern trägt auch dazu bei, innerstädtischen Hitzeinseln entgegenzuwirken und das Mikroklima zu verbessern. Zudem sind Trinkwasserbrunnen geplant.

Nachfolgend werden die Maßnahmen für den Zentralen Bereich der Marktstraße im Überblick aufgeführt:

- Erneuerung des Pflasterbelags
- Erhöhung des Grünanteils durch Pflanzung von Solitärbäumen und Fassadenbegrünungen (ggf. unter Verlegung der bestehenden Leitungen)
- Erneuerung von Mobiliar und Ausstattung und die Integration von Spielpunkten
- Erneuerung der Beleuchtungsanlagen durch horizontal angebrachte Hängeleuchten ("Dachbildung") / Erneuerung des Mobiliars
- Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für die gesamte Marktstraße.

Obere Marktstraße

Um die Qualitäten eines grünen Wohnstandortes zu erreichen, wird die Obere Marktstraße großflächig umgestaltet. Zentrale Maßnahme ist eine Teilentsiegelung und die Anlage einer langgezogenen Grünfläche.

Zukünftig wird die Obere Marktstraße durch eine angerförmige Grünfläche geprägt, welche, ausgehend vom Phönixbrunnen, den Auftakt der Marktstraße bildet. Als langfristiges Entwicklungsziel beschreibt das Konzept einen Bereich, der die Aufwertung der grünen Achse in einem innerstädtischen Wohngebiet unterstützt.

Auch der Forumsplatz als Übergang zwischen Oberer Marktstraße und dem Hauptgeschäftsbereich der Marktstraße wird großräumig umgestaltet. So wird der in die Jahre gekommene Spielpunkt zurückgebaut und stattdessen ein Aufenthalts- und Spielbereich unter Einbezug des Tiefgaragennotausganges angelegt.

Nachfolgend werden die Maßnahmen für den Oberen Bereich der Marktstraße im Überblick aufgeführt:

- Anlage einer Grünfläche/ Ergänzung einer Baumreihe
- Ergänzung des Angers um ein Wasserband, Sanierung des Phönixbrunnens und der Brunnentechnik als Auftakt für das Wasserband
- Integration von Aufenthaltsbereichen und Spielpunkten mit Mobiliar und Ausstattungselementen und Trinkbrunnen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Erneuerung der Beleuchtung / Erneuerung des Mobiliars
- Anlage von Grüninseln und Wasserspiel auf dem Forumsplatz unter Rückbau des Spielpunktes, die exakte Ausgestaltung ist abhängig von der Variante im Nutzungs- und Gestaltungskonzept
- Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für die gesamte Marktstraße.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3996-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Untere Marktstraße

Die heutige Gestaltung der Unteren Marktstraße wird weitgehend belassen. Die wassergebundenen Wegedecken, in welchen die Bäume stehen, werden vergrößert, um den Bäumen im Wurzelbereich mehr Platz zu bieten und eine bessere Bewässerung zu gewährleisten. Das bestehende Natursteinpflaster wird ggf. ganzflächig bearbeitet, um Optik und Rutschwiderstand zu verbessern. Das bestehende und in die Jahre gekommene Mobiliar wird ersetzt und befindet sich zukünftig in Bereichen aus wassergebundener Wegedecke. Ebenfalls erneuert werden die Mastleuchten im gesamten Bereich.

Nachfolgend werden die Maßnahmen für den Unteren Bereich der Marktstraße im Überblick aufgeführt:

- Lichtinstallation innerhalb der Unterführung Marktstraße/ Alleestraße in Zusammenarbeit mit Künstlern vor Ort zur Entschärfung des Angstraumes
- Sanierung des Bestandspflasters auf der gesamten Länge der Unteren Marktstraße mittels Fräse
- Vergrößerung der wassergebundenen Wegedecken in den Bereichen der Baumscheiben
- Erneuerung von Mobiliar, Ausstattung und Beleuchtung
- Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für die gesamte Marktstraße.

4) Verknüpfung zum Einzelhandelskonzept

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2022 wurde das Zentrum Alt-Oberhausen als ein übergeordneter zentraler Versorgungsbereich (ZVB) klassifiziert. Neben seiner identitätsstiftenden Wirkung weist das historisch gewachsene Zentrum auch wichtige Funktionen für den Stadtbezirk Alt-Oberhausen und in Teilen auch gesamtstädtisch auf. Ein überwiegend kleinteiliger Besatz wird von großflächigen Angebotsformaten flankiert und erstreckt sich von Westen nach Osten über die gesamte Marktstraße und von Süden nach Norden über die Lothringer, Elsässer- sowie Langemarkstraße. Dabei befindet sich die Handelslage in den o.g. Bereichen. Die diversen Nebenlagen sowie funktionalen Eingangsbereiche erstrecken sich über die Querstraßen, welche von der Marktstraße ausgehen bis hin zum Oberhausener Hauptbahnhof und in Teilen auf Areale westlich angrenzend an die Hauptverkehrsachse Mülheimer Straße.

Durch die Klassifizierung als ZVB ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhändler mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevantem Hauptsortiment problemlos durchführbar solange planungsrechtliche Vorgaben nicht entgegenstehen.

Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept empfiehlt eine Verkleinerung des ZVB auf die Haupthandelslage im zentralen Bereich der Marktstraße. Bereits im aktuellen Einzelhandelskonzept ist im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 eine Verkleinerung durchgeführt worden. Veränderungen im Einkaufsverhalten, Trading-Down-Prozesse (insbesondere erkennbar durch eine hohe Zahl an Leerständen und ein Überangebot an Läden im Niedrigpreissegment) und eine niedrige Aufenthaltsqualität sind ausschlaggebend für diese Entscheidung.

Eine weitere Verkleinerung des ZVB könnte zur Folge haben, dass das Stadtzentrum für die Ansiedlung weiterer Einzelhändler mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevantem Sortimenten unattraktiver wird. Eine Prüfung durch ein Gutachterbüro ist daher unabdingbar, um negative Konsequenzen im Vorfeld prognostizieren zu können.

5) Kosten und Finanzierung / Förderantrag

Unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte im Kontext des Umbauvorhabens Bahnhofstraße in Sterkrade mit einem geschätzten Kostenansatz von ca. 19,74 Mio. EUR (brutto) (Stand: Juli 2023) ist

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3996-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

nach jetzigen fachlichen Überlegungen, unter Berücksichtigung des wesentlich größeren Planungsraumes sowie den marktbezogenen Rahmenbedingungen von Kosten in Höhe von ca. 41 Mio. EUR (brutto) auszugehen. Dieser Kostenansatz beinhaltet die Planungs- und Baukosten, die Projektsteuerung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit.

Gemäß der neuen Förderrichtlinie Städtebauförderung NRW 2023 ist bis zum 31.10.2023 ein Erstantrag für die Städtebauförderung auf Basis des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) „Oberhausen Brückenschlag“ einzureichen, der alle Kostenansätze für die Gesamtmaßnahme „Oberhausen Brückenschlag“ benennt und auf dessen Basis für die Erstbewilligung rd. 10 – 15 % der anfallenden (Planungs-) Kosten als Fördergelder vorsieht (1. Finanzierungsabschnitt). Eine Bewilligung von Fördergeldern erfolgt somit bezogen auf die Gesamtmaßnahme und nicht mehr wie bisher für einzelne IHK-Teilmaßnahmen. Dies hat für die Stadt Oberhausen (wie auch für alle anderen Kommunen) den Vorteil der flexiblen Mittelverwendung bei unterschiedlichen IHK-Teilmaßnahmen.

Auf Basis der fortschreitenden Planung mit konkreteren Kostenansätzen (d.h. Leistungsphase 2 (Vorplanung) bis Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung)) ist dann seitens der Stadt Oberhausen ein Folgeantrag für die Städtebauförderung zu stellen, der die maximale Förderhöhe (Gesamtkostenrahmen) verbindlich fixiert.

6) Weitere Vorgehensweise und Ausblick

Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept stellt die planerischen Leitüberlegungen zur künftigen Entwicklung der Marktstraße dar. Diese grundsätzlichen Überlegungen zur zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung der Marktstraße mit den drei Teilabschnitten (d.h. Untere, Zentrale und Obere Marktstraße) sind weiter planerisch für den Umbau zu qualifizieren.

Aus diesem Grunde bereitet derzeit die Verwaltung in Zusammenarbeit mit einem extern beauftragten Büro die Ausschreibungsunterlagen für die Erarbeitung der Fachplanerleistungen (hier: Freianlagenplanung gemäß § 39 HOAI 2021) vor. Aufgrund der Komplexität des Umbauvorhabens Marktstraße ist zudem, wie auch bereits beim vorgesehenen Umbau der Bahnhofstraße in Sterkrade, die Vergabe von Leistungen der Projektsteuerung vorgesehen. Weiterhin soll eine externe Agentur für Kommunikation die Prozesse der Öffentlichkeitsbeteiligung (inkl. Information der Eigentümer/innen etc.) projektbegleitend steuern und umsetzen.

Der Abschluss der baulichen Umsetzung der Umbaumaßnahme Marktstraße wird nach jetzigem Kenntnistand in ca. 5 bis 7 Jahren erfolgt sein.

Anlage

Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Marktstraße in Alt-Oberhausen (wird aus Kostengründen nur in digitaler Version beigefügt)