

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

VERFASSER

**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] Beeinträchtigungsverbot:** „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 wohnungsnaher 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:

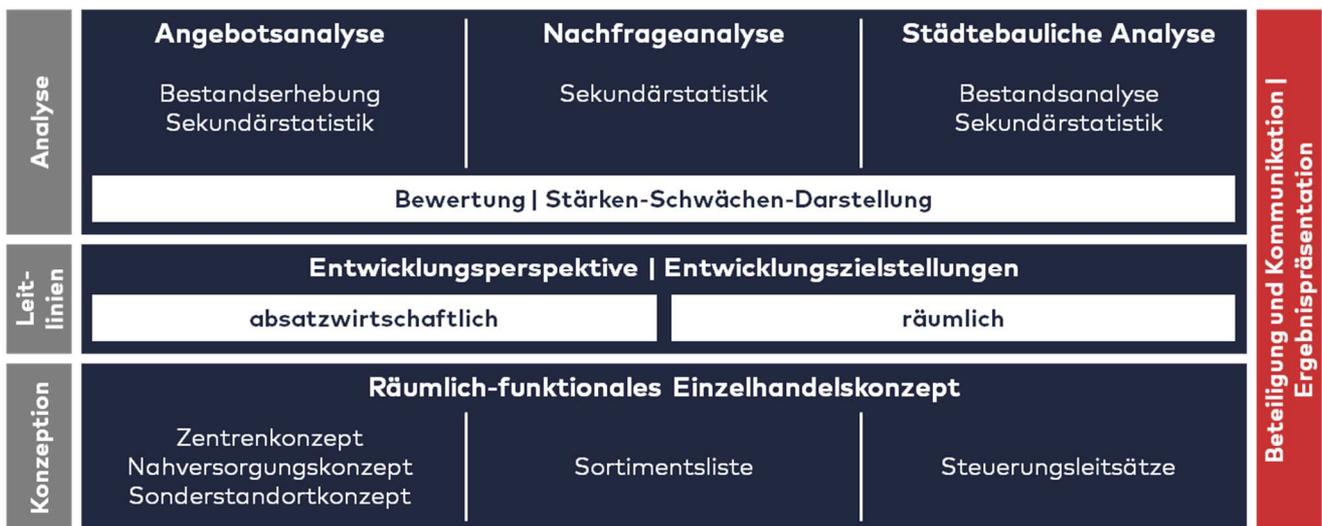


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

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 sortimentspezifischer 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, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände |
| Sekundär- statistische Analysen | Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH | 2019 | Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (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 zentriergänzenden 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).

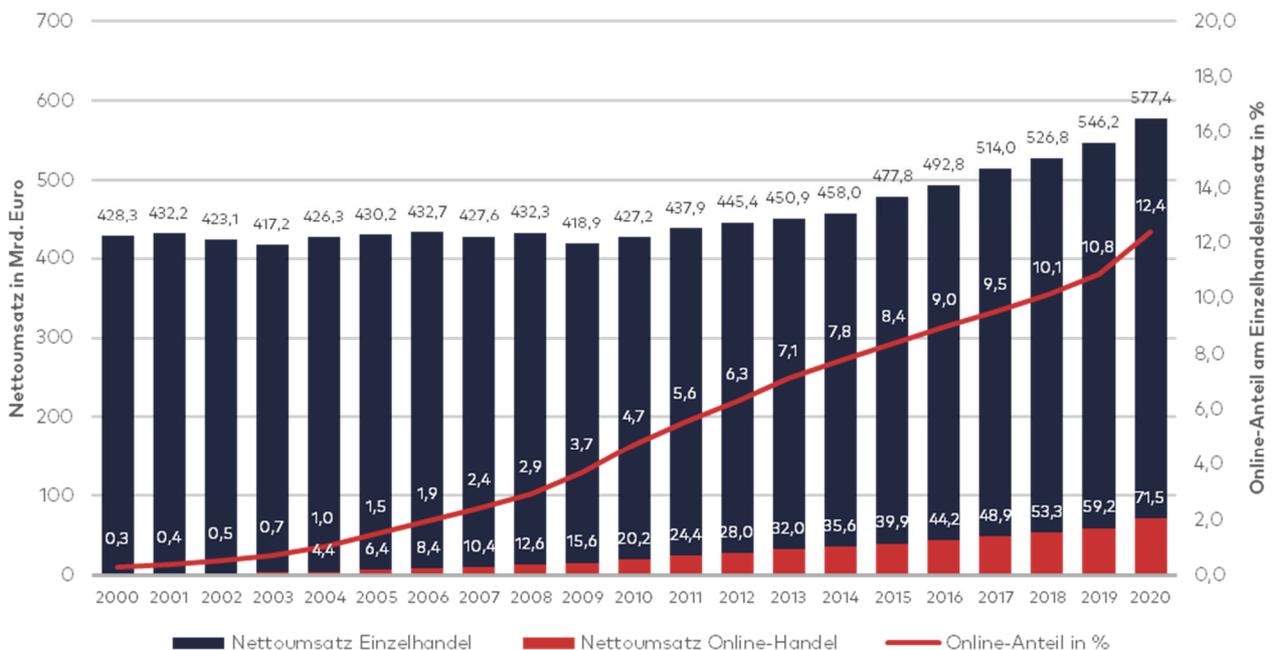


Abbildung 2: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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 sortimentspezifisch 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.

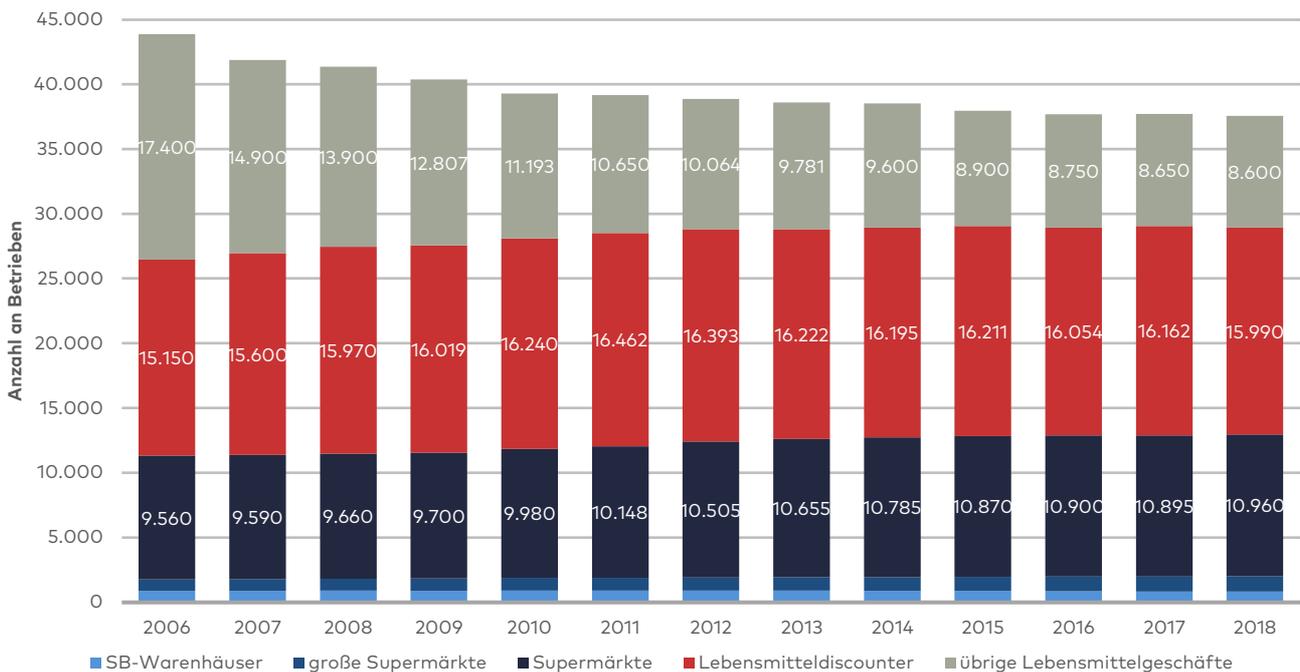


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

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 %).

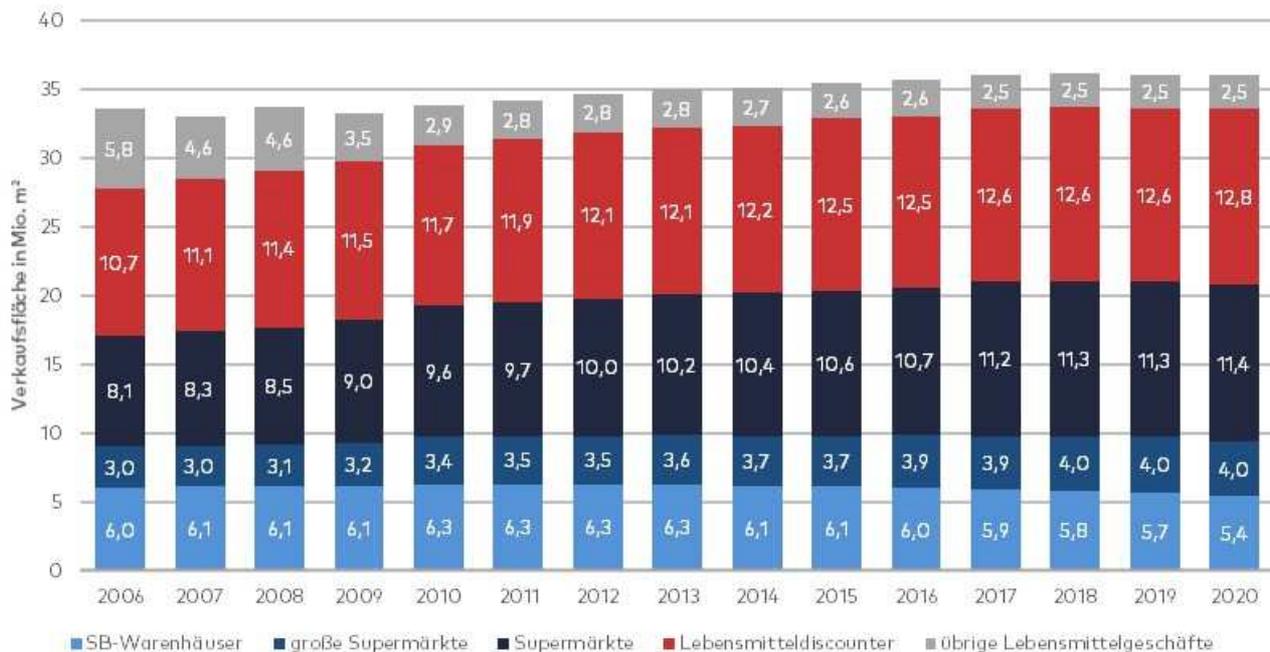


Abbildung 4: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

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 Konsumentenseite 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, © oneinchipunch/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.

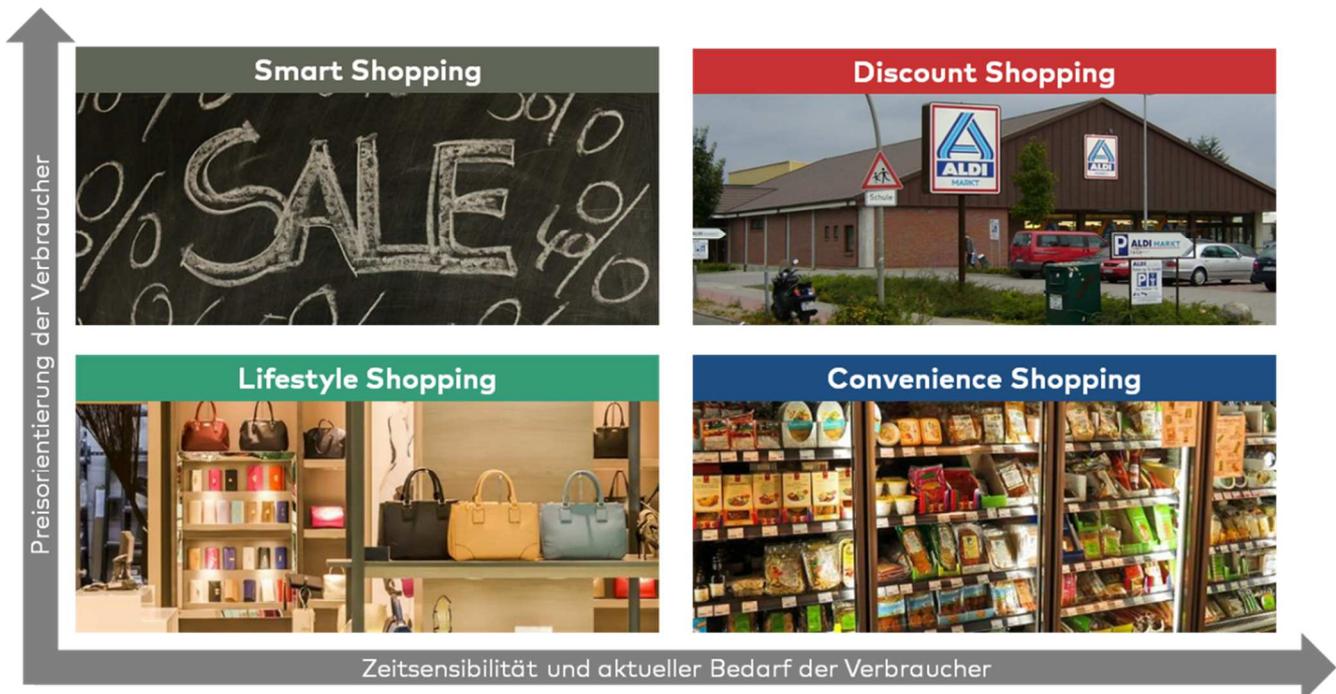


Abbildung 7: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

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 Warenvialt 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 Metropolregion 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.

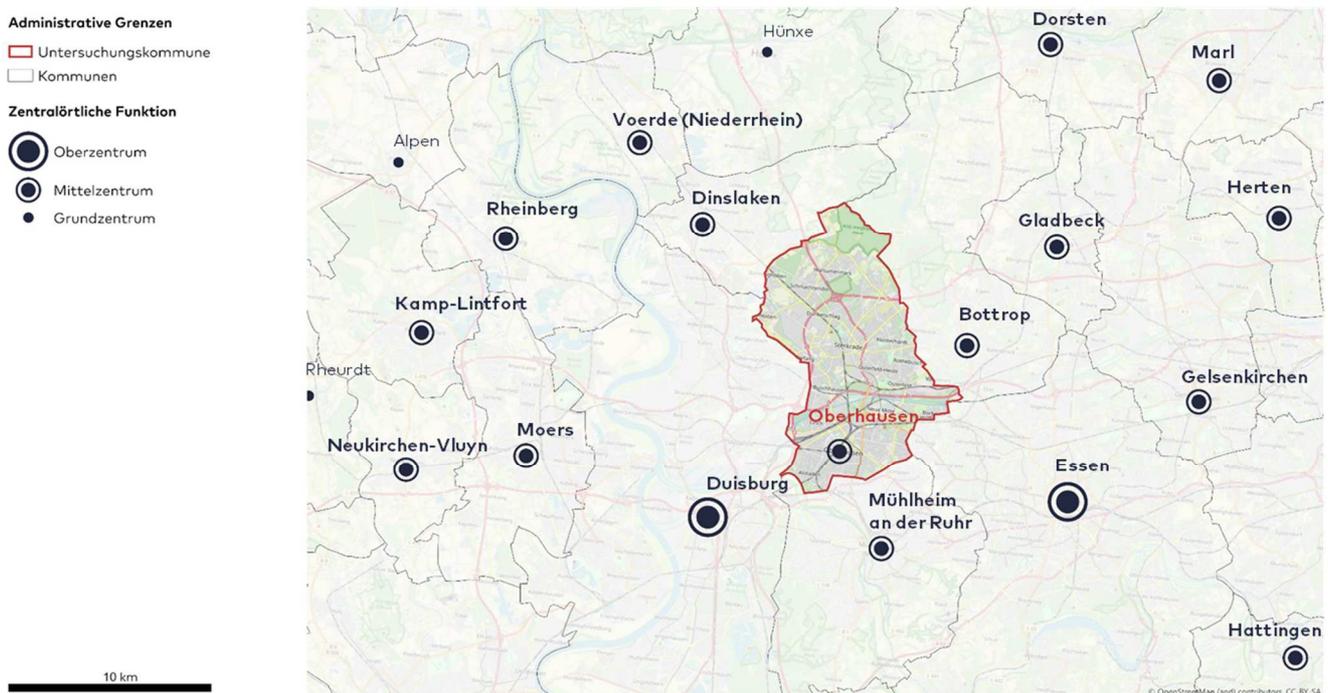


Abbildung 8: Zentralörtliche Funktion Oberhausen

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).

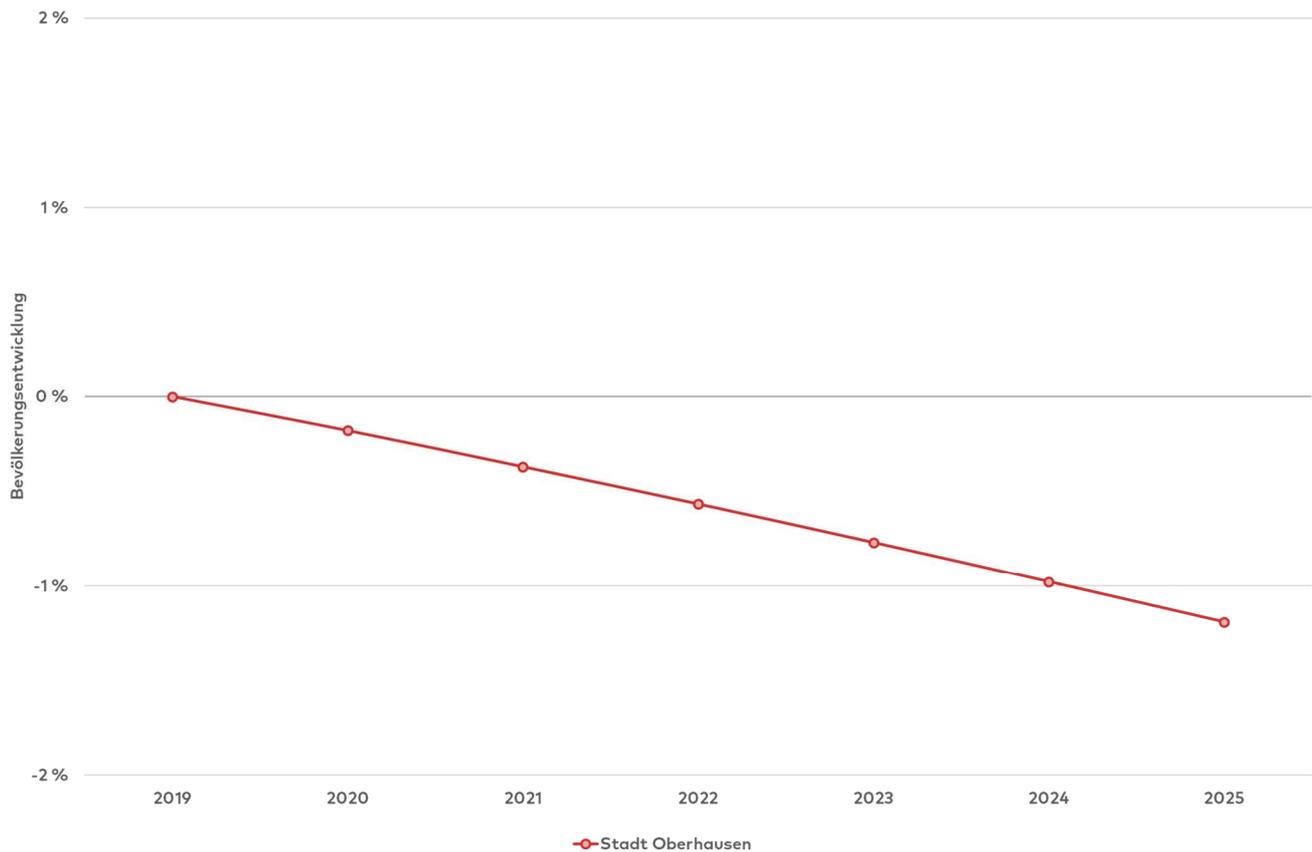


Abbildung 9: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen bis 2025

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 |
| Baumarktsortiment 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, Bürobedarf, 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).

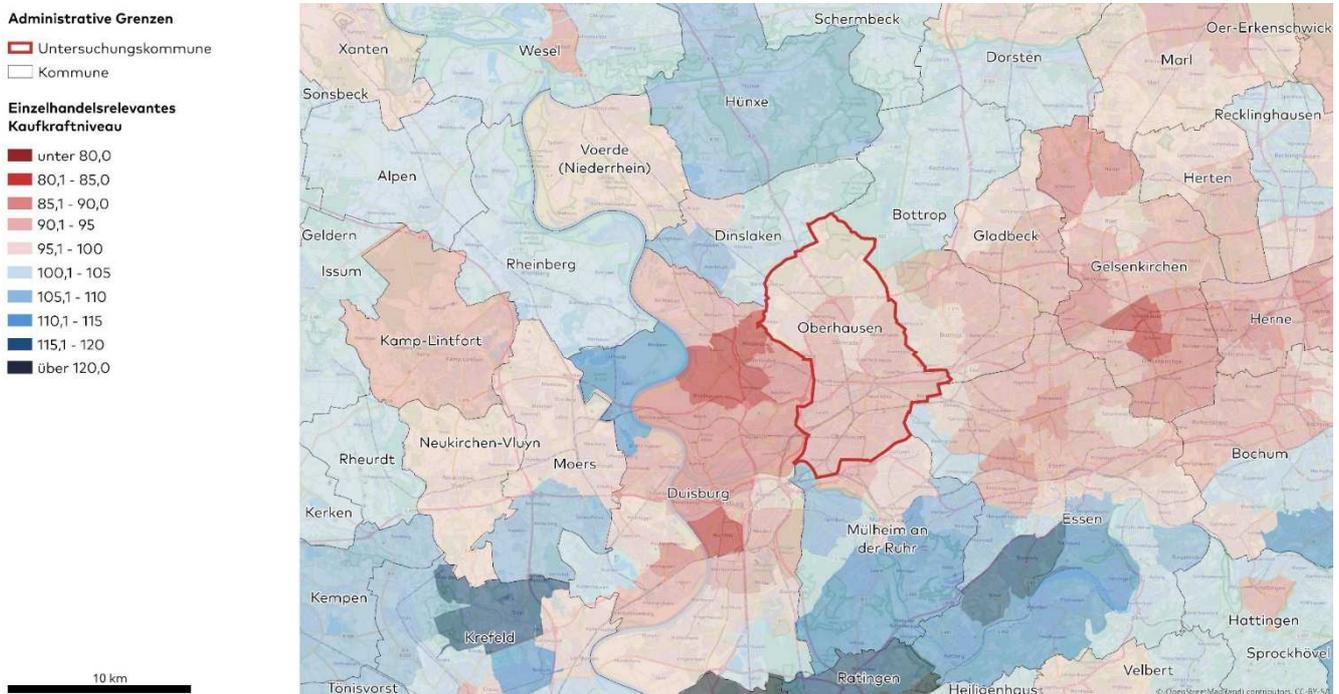


Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Oberhausen und Umgebung

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 kleinteilige Anbieter vom Markt verschwunden sind. Gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 36.610 m² Verkaufsfläche mehr erfasst (vgl. folgende Tabelle). In dieser Entwicklung spiegelt sich zum einen der allgemeine Konzentrationsprozess im Einzelhandel wider, zum anderen konkrete Entwicklungen der vergangenen 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 XXL 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).

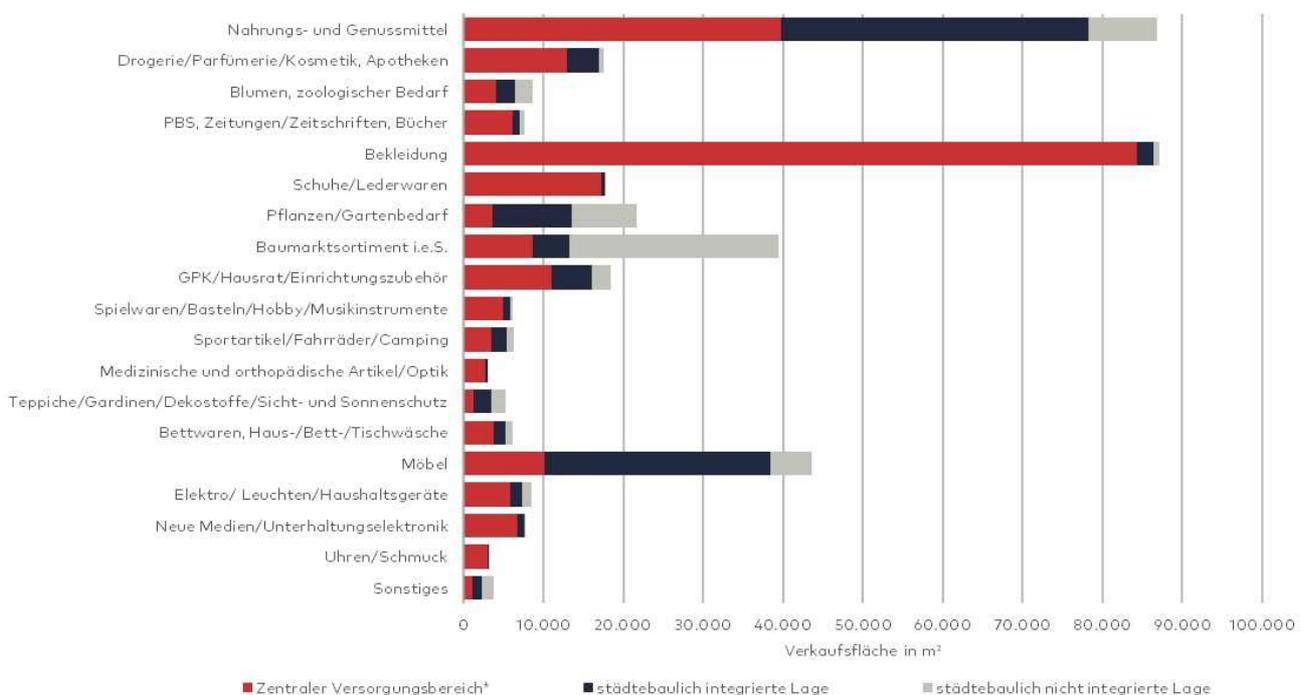


Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Oberhausen nach Warengruppen und Lagebereichen

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 siedlungs-räumliche 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 die Verkaufsfächenausstattung zu verzeichnen, was hauptsächlich auf die Marktschließung des Möbelhauses Finke zurückzuführen ist.

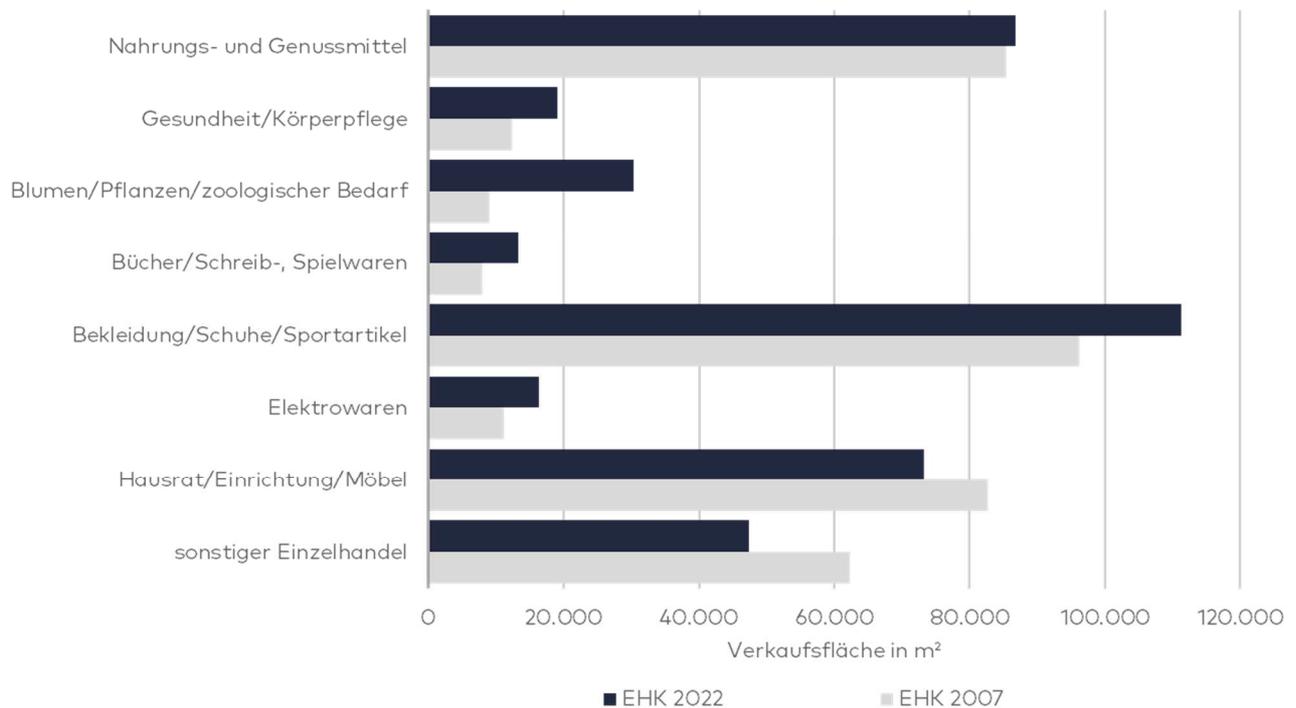


Abbildung 12: Einzelhandelsbestand nach Verkaufsfläche in Oberhausen nach Warengruppen im Vergleich

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 m ² | 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 |
| Baumarktsortiment 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.

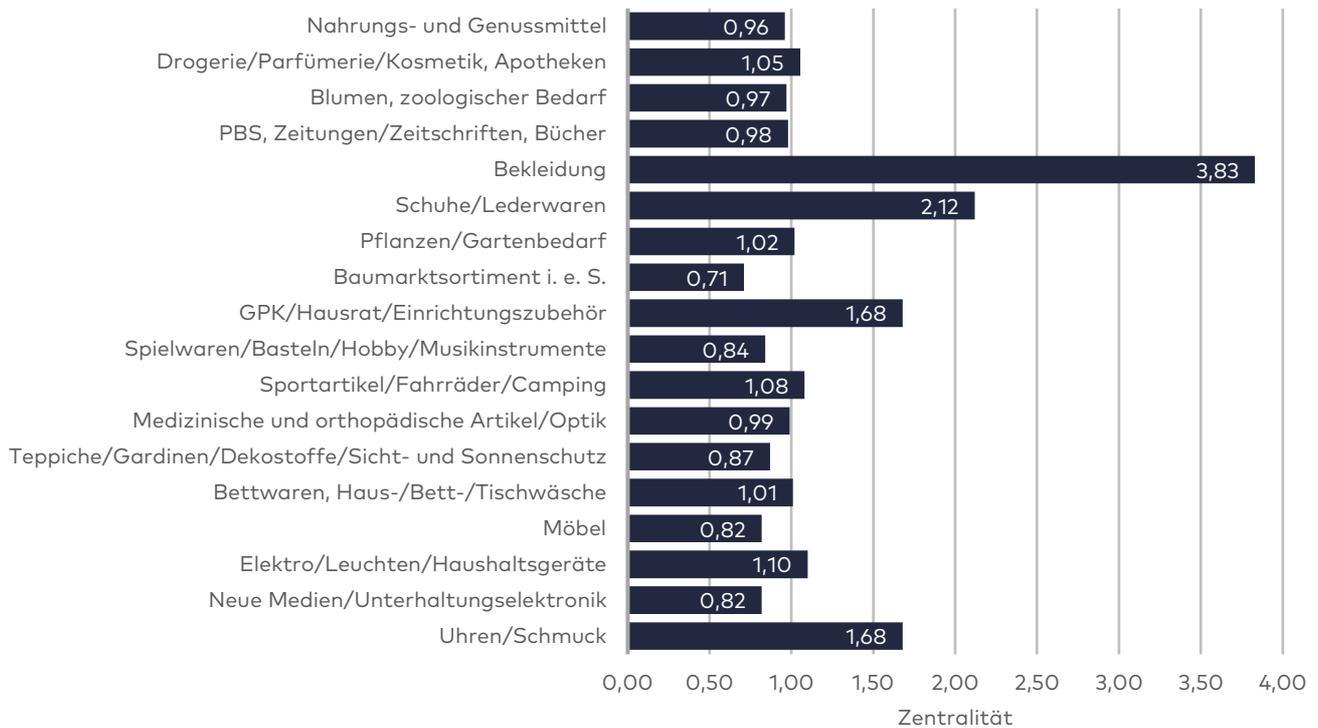


Abbildung 13: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Oberhausen

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 Nahversorgungsausstattung 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 |
|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsimpulse ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 Steuersatzes.

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 Auswirkungintensität **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.

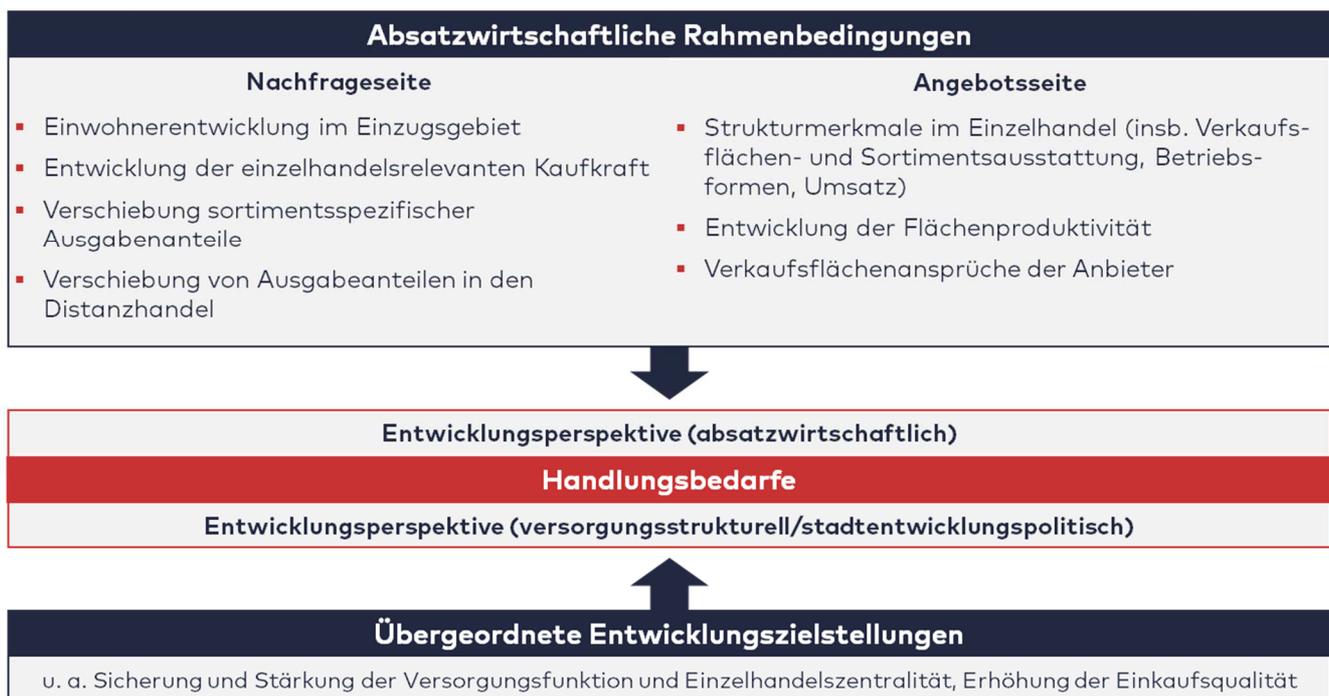


Abbildung 15: Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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 Coronapandemie um rd. 7 % gesunken (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.).

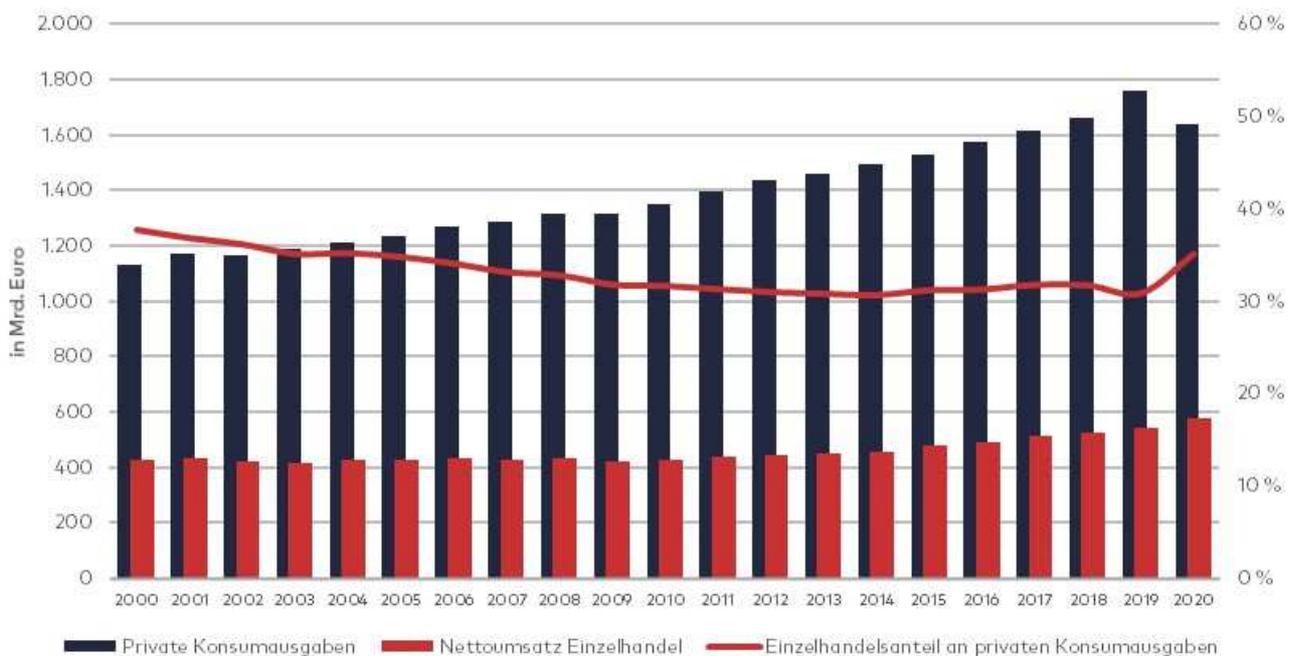


Abbildung 16: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

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

Der Nettoumsatz des Einzelhandels stieg allerdings auch 2020 um rd. 6 % (jedoch umfangreichen 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.

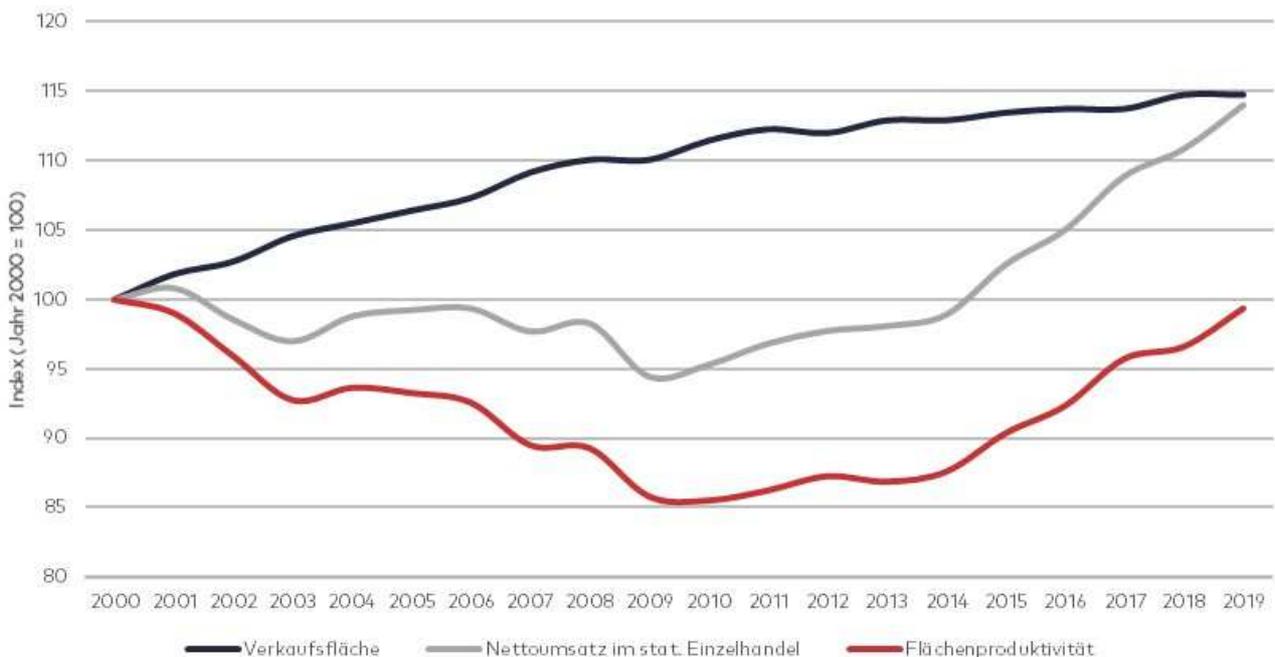


Abbildung 17: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

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.

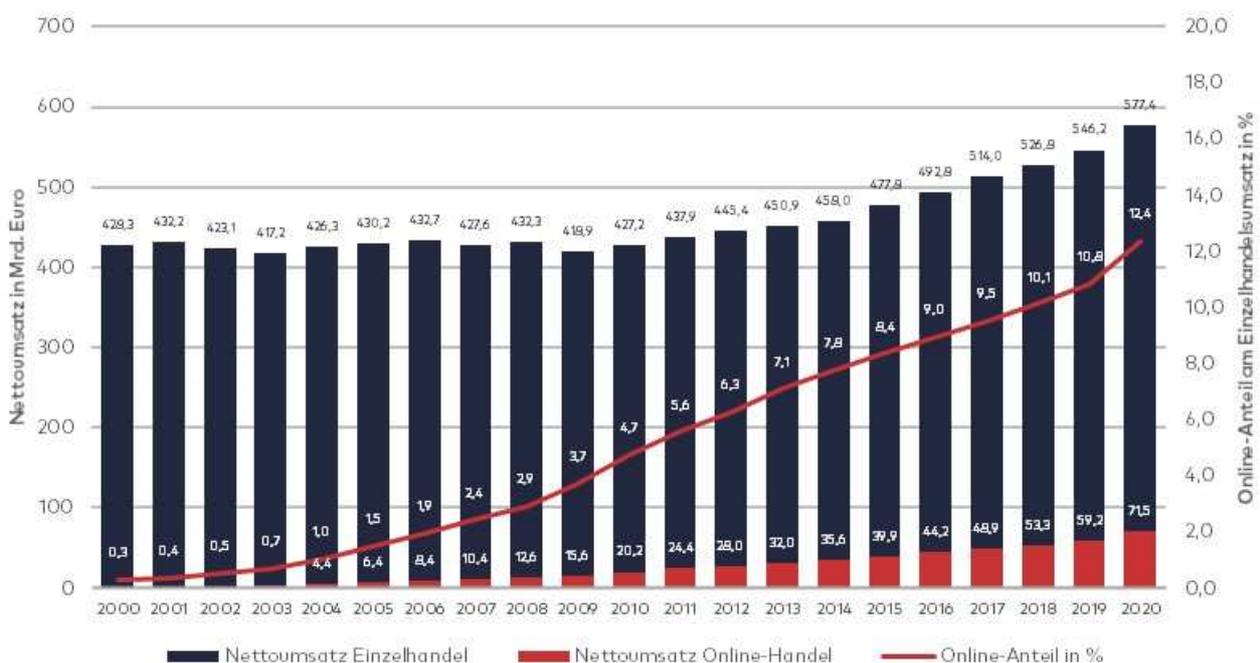


Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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.

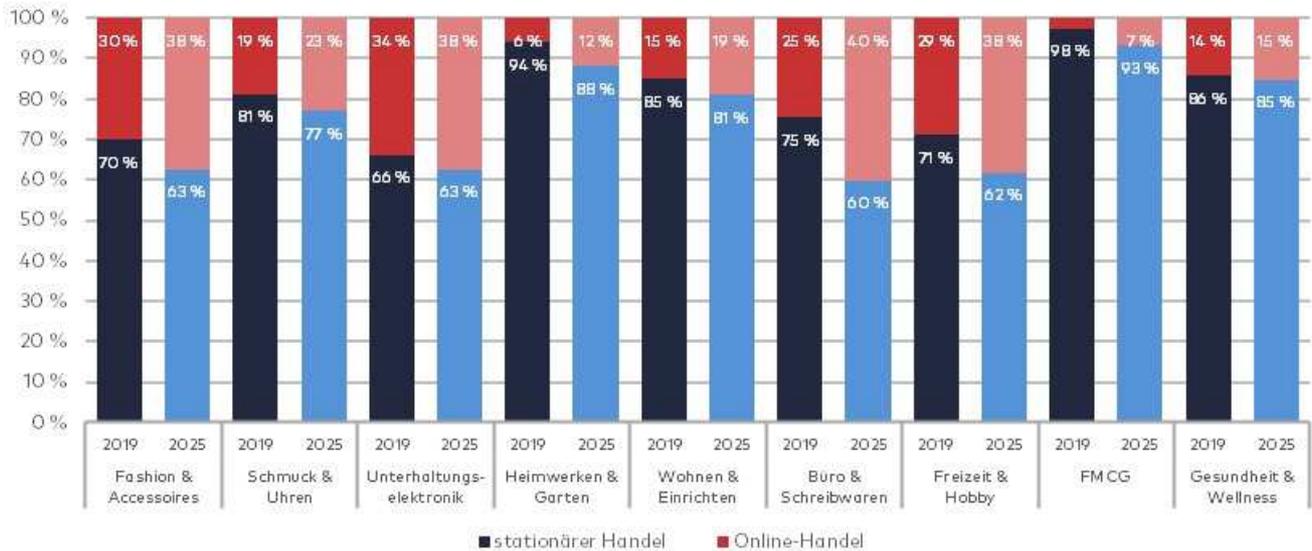


Abbildung 19: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)

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 sortimentspezifisch 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.

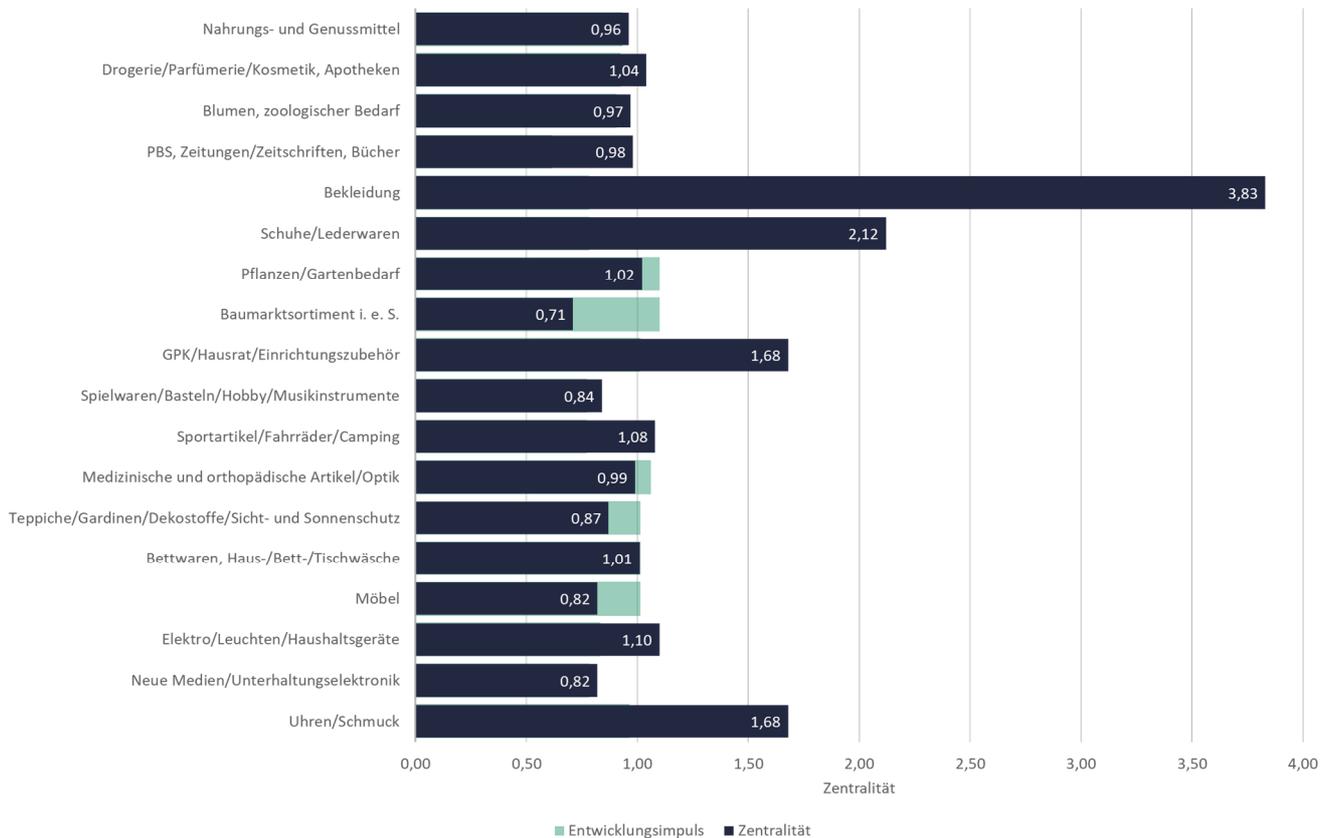


Abbildung 20: Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsimpulse für Oberhausen

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 | ↑ | sortimentspezifische 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 m ² 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 hervorgehobene 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.

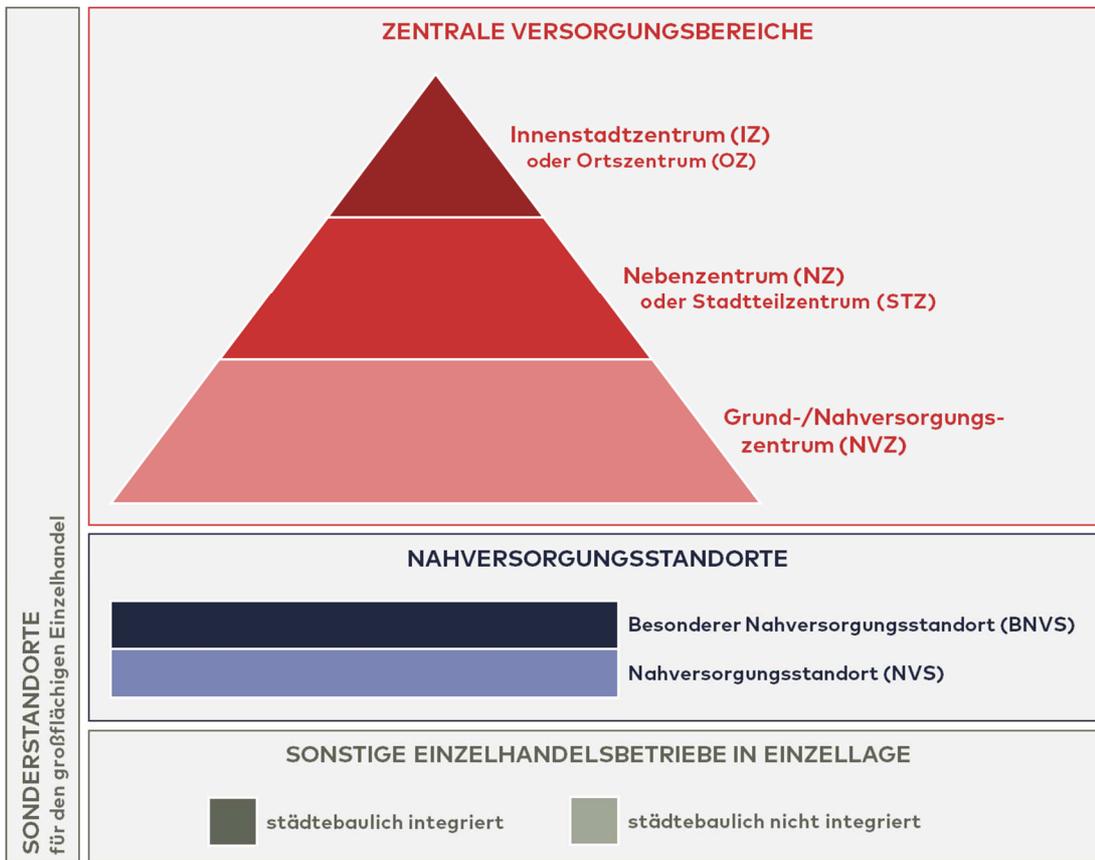


Abbildung 21: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

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 verbrauchernahe 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.

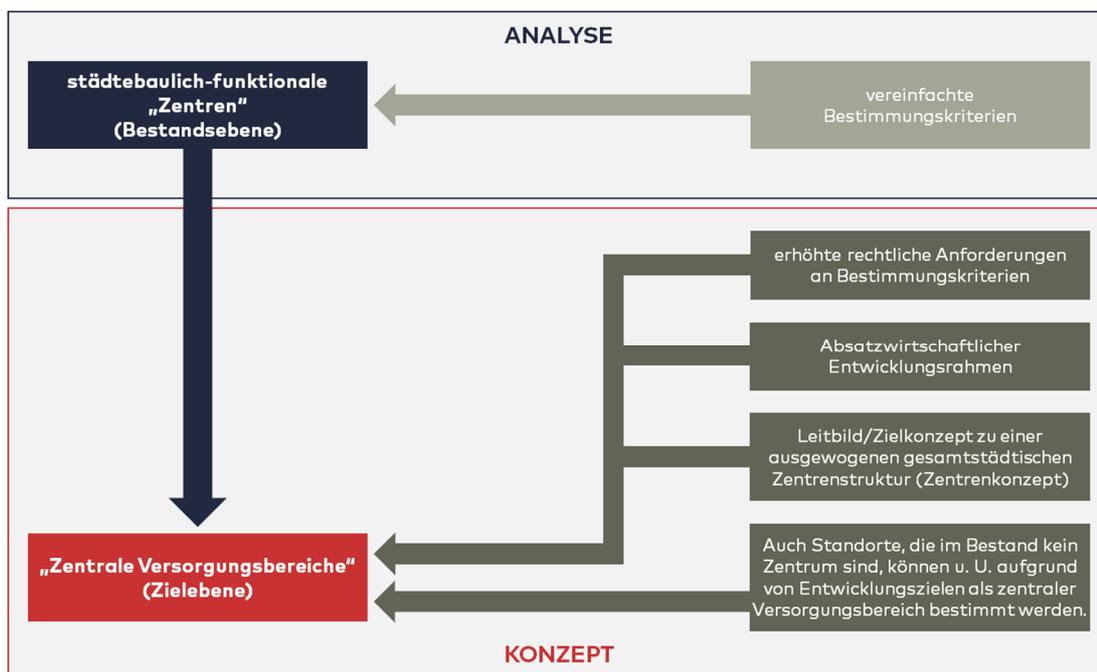


Abbildung 22: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

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).

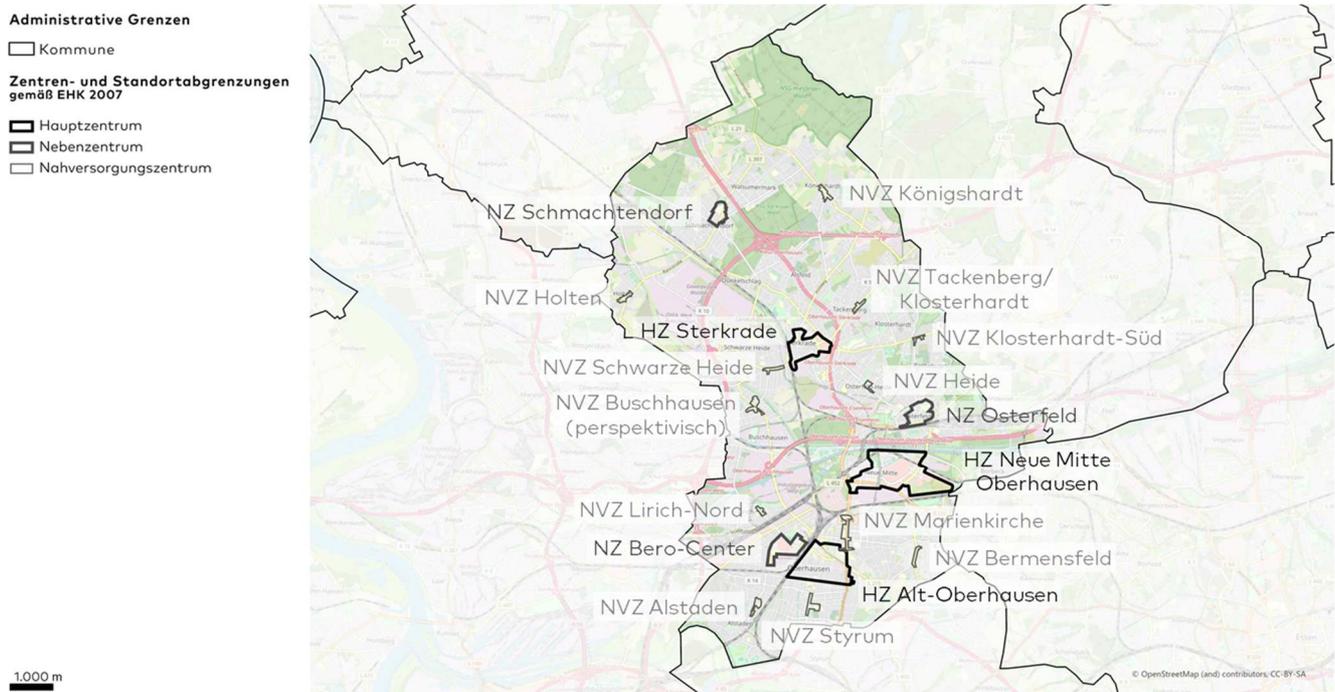


Abbildung 23: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß EHK Oberhausen 2007

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 tiefgehende 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 marktgängiger 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 Ausweitung als Nahversorgungszentrum. Die Einordnung der Bewertungskriterien hinsichtlich der Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren stellt sich für den Standort wie folgt dar:

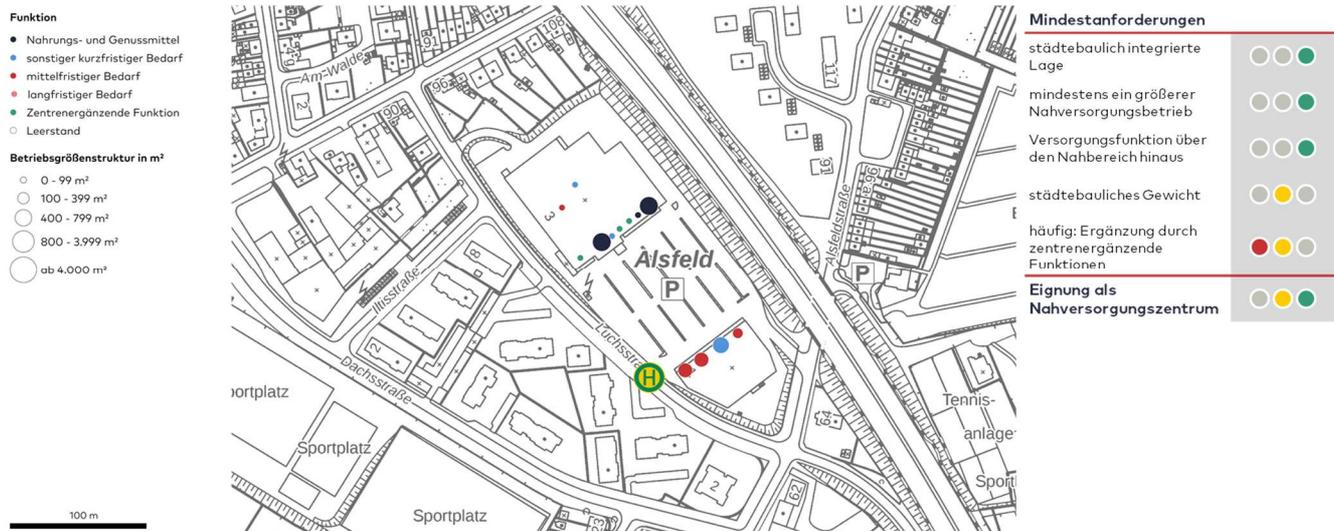


Abbildung 24: Standort Luchs-Center - Bewertung hinsichtlich der Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren

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 Schmachtendorf | 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

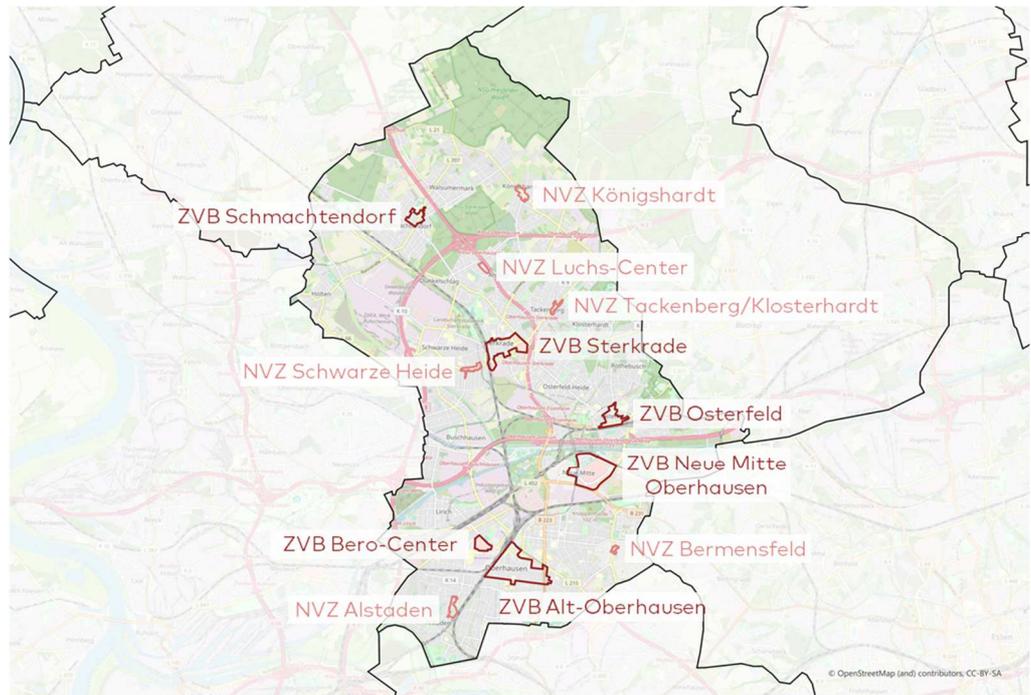


Abbildung 25: Zentrale Versorgungsbereiche gemäß EHK Oberhausen 2022 (Ziel-Perspektive)

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

Funktion

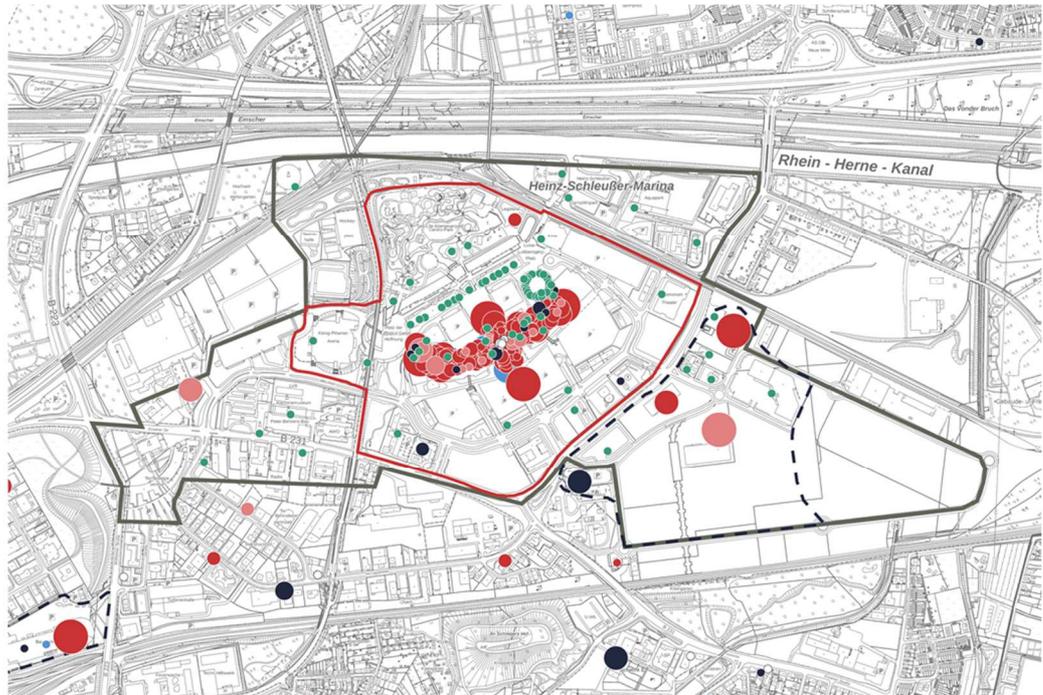
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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
- ▭ Sonderstandort EHK 2022



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

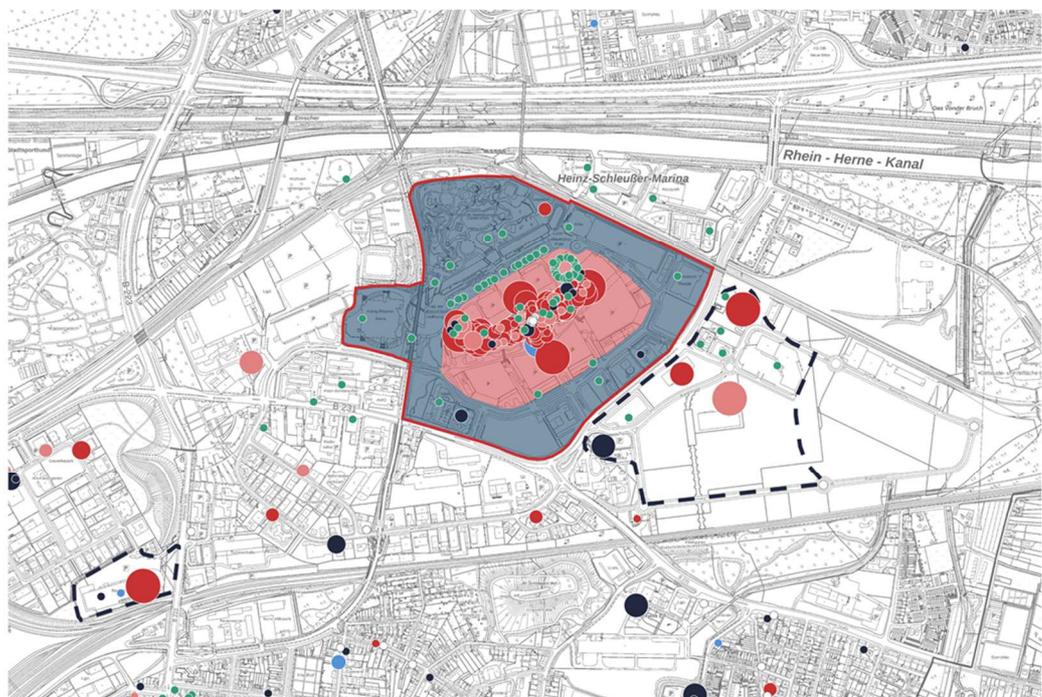
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2022
- ┌┐ Sonderstandort EHK 2022

Lagebereiche

- Handelslage
- Funktionaler Ergänzungsbereich (im Bestand)



Stärken/Schwächen

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 Handlungslage 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.

ZVB ALT-OBERHAUSEN

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Primär Stadtbezirk, darüber hinaus
in Teilen gesamtstädtisch

Funktion

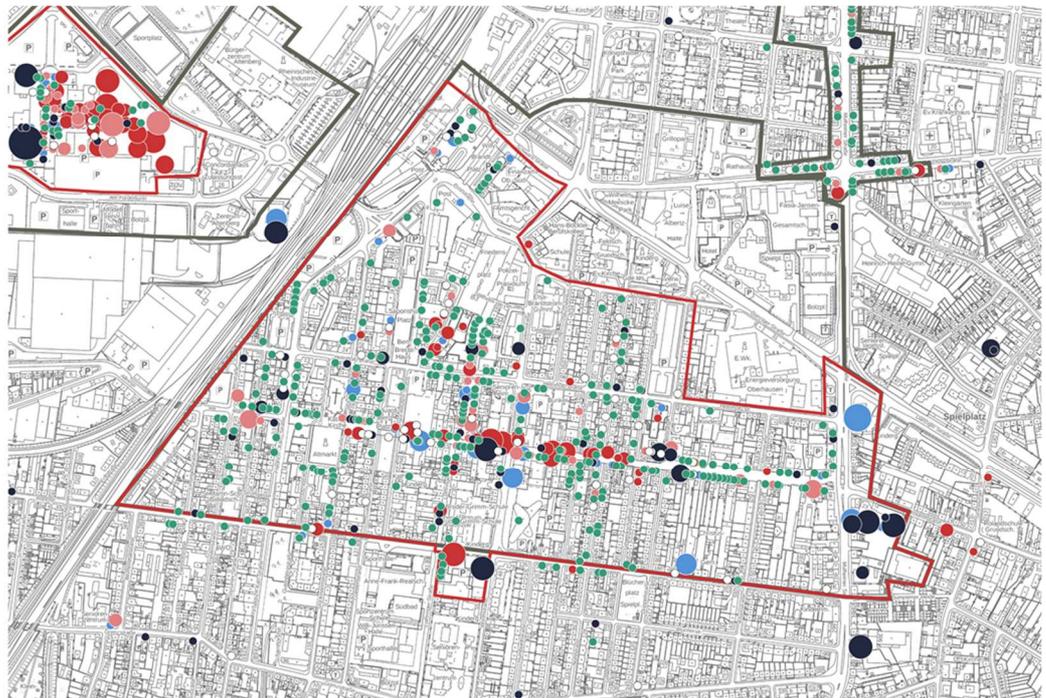
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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

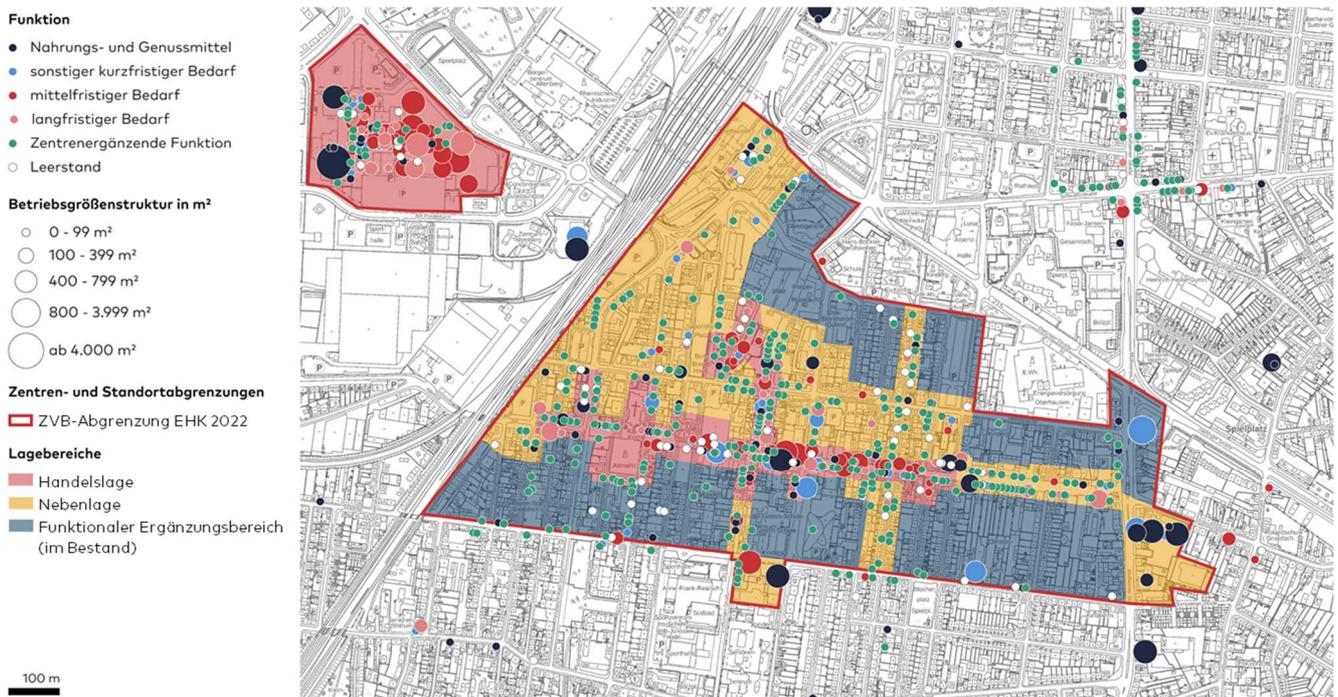
- Primär Stadtbezirk, darüber hinaus in Teilen gesamtstädtisch

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



Stärken/Schwächen

Stärken

- 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

Schwächen

- 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.

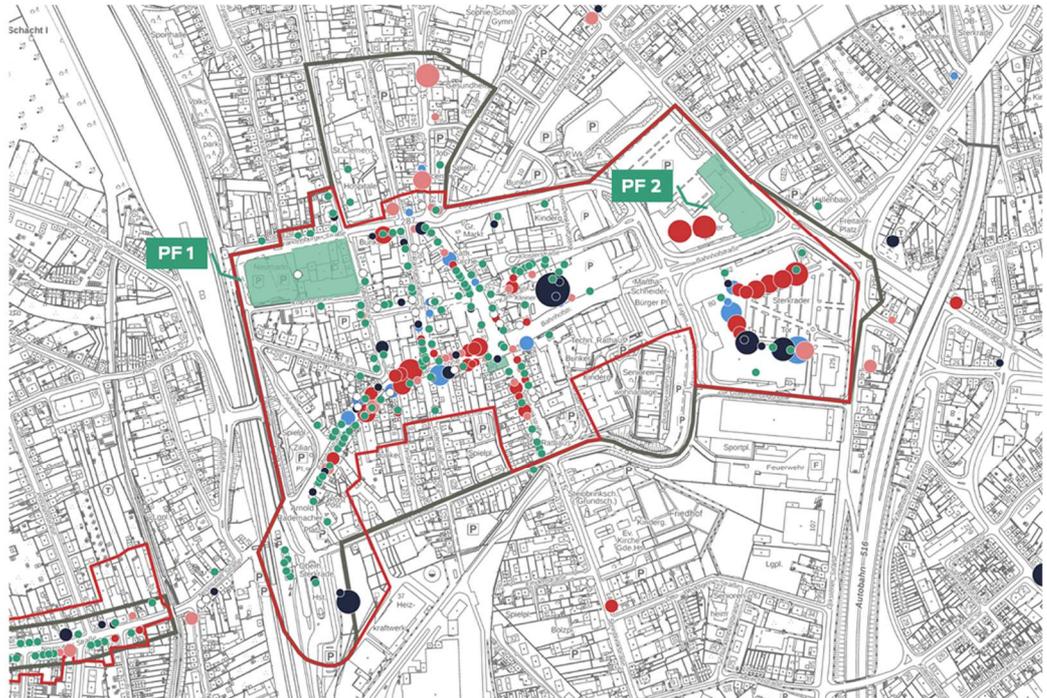
ZVB STERKRADE

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**
-



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

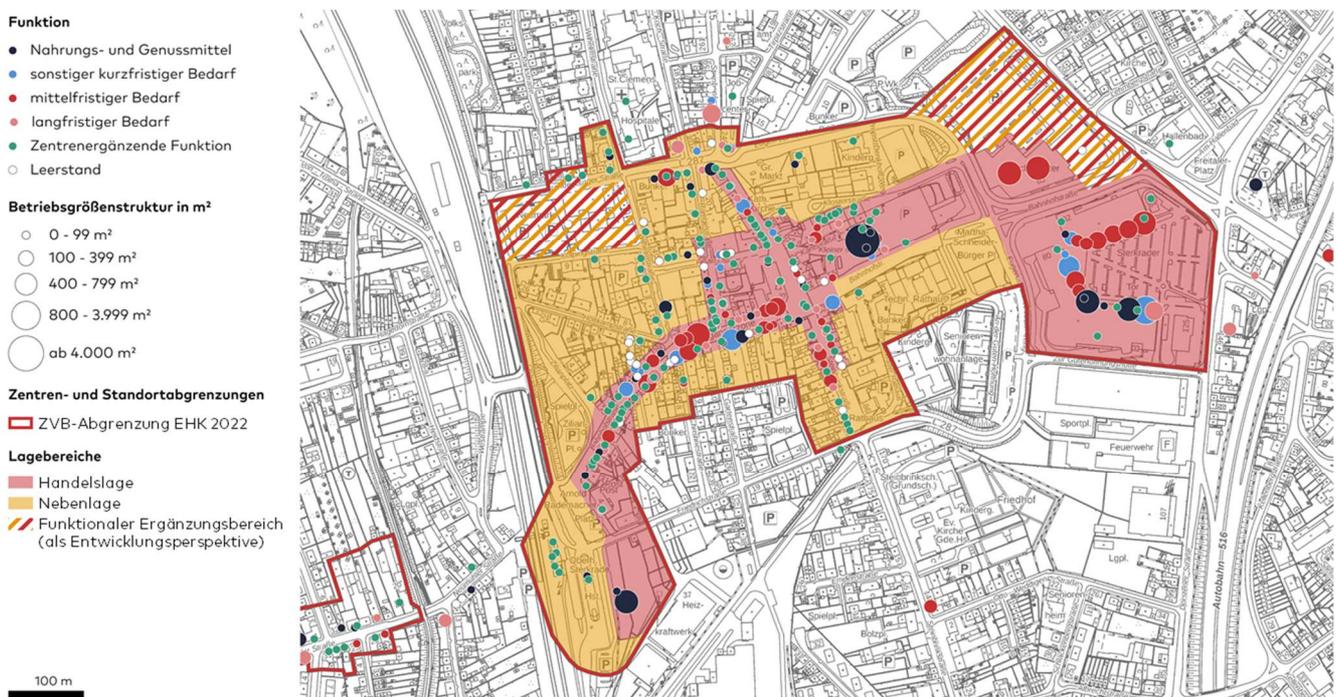
- Historisch gewachsenes Zentrum mit hoher städtebaulicher Dichte, im Osten funktional geprägter Bereich (Sterkrader Tor, Hirsch-Center)
- Fußgängerzone im Bereich Bahnhofstraße, Steinbrinkstraße und Ramgestraße; dabei Bahnhofstraße als zentrale Achse des Zentrums
- Überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz, 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

Stärken

- 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

Schwächen

- 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 Sortiment) 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.

ZVB OSTERFELD

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadtbezirkswerte Versorgungsfunktion

Funktion

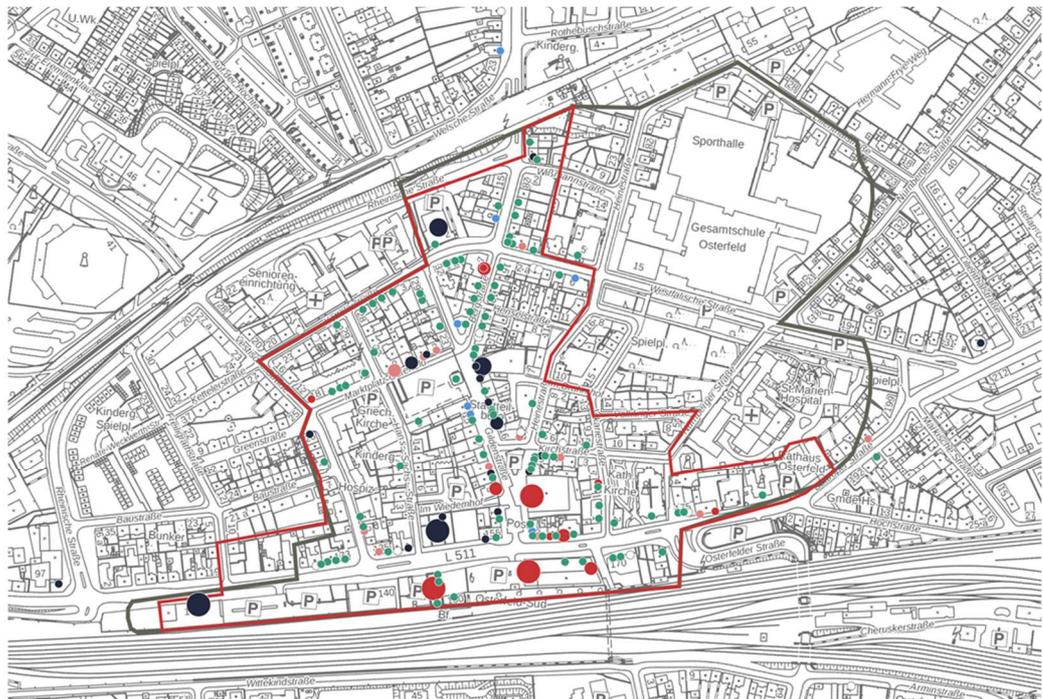
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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)

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

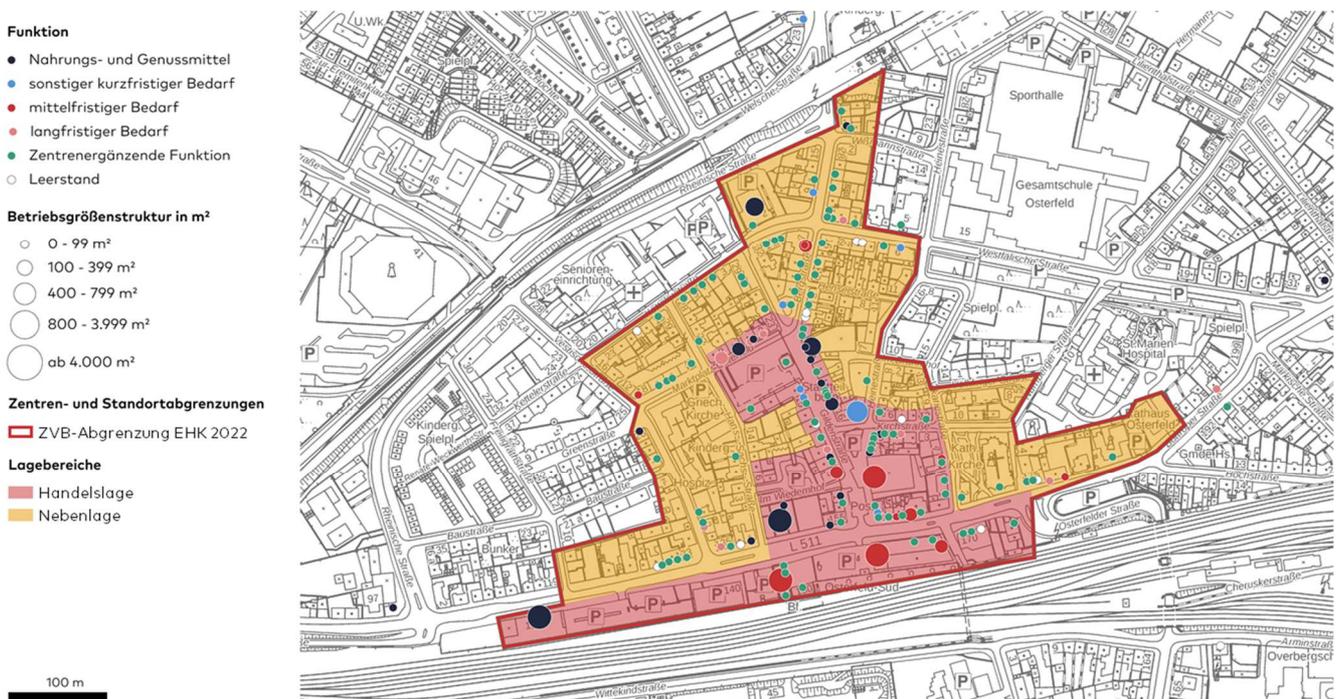
- Stadtbezirksweite Versorgungsfunktion

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



Stärken/Schwächen

Stärken

- Angebotsmix aus Filialisten und inhabergeführten Geschäften
- Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung
- Vielzahl an zentrenergänzender Funktionen
- Kaum Leerstände
- Verkehrliche Erschließung, Parkplatzangebot
- Wochenmarkt

Schwächen

- In den Nebenlagen z. T. sehr geringe Einzelhandelsdichte
- Bottroper Straße in Teilbereichen mit Barrierewirkung

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 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 Bestandserhebung eröffnet.

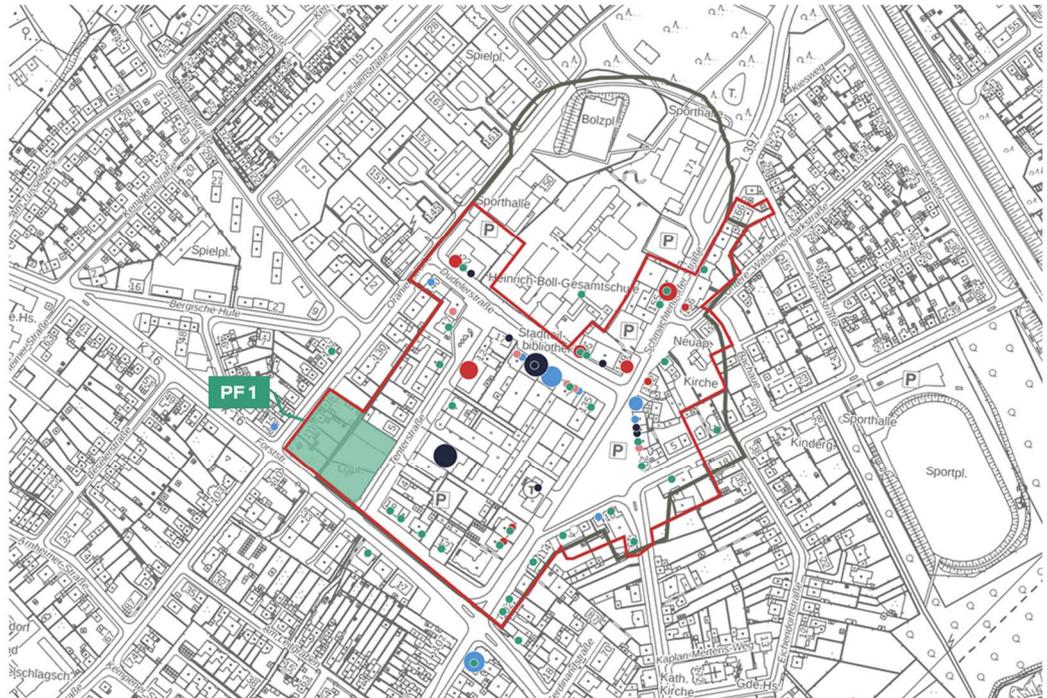
ZVB SCHMACHTENDORF

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 (m ²) | 5.500 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 |
| Anzahl EH-Betriebe | 34 | |
| Anzahl Leerstände | 1 | |
| Anzahl zentrenergänzender Funktionen | 46 | |

| Verkaufsfläche (gemäß Abgrenzung EHK 2022) | in m ² | 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

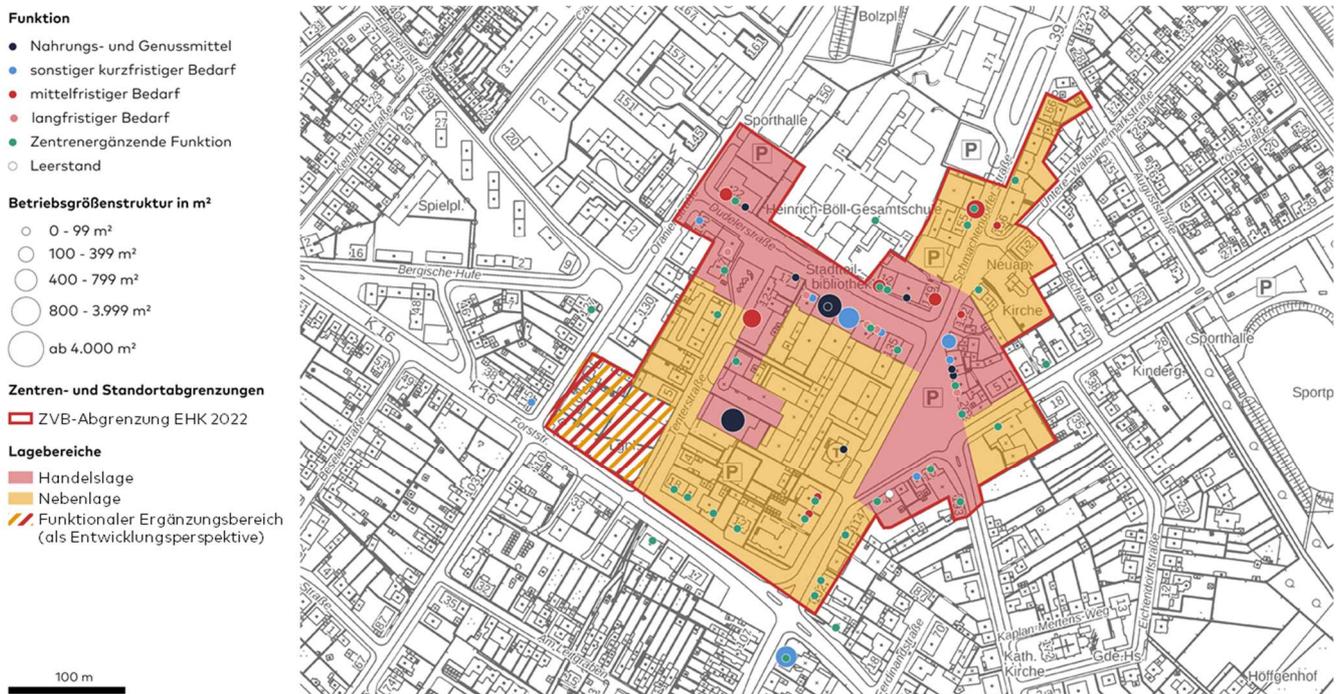
- Gewachsene Strukturen entlang der Dudeler Straße und der Schmachtendorfer Straße
- Keine Fußgängerzone vorhanden
- Angebotskonzentration im Bereich Dudeler Straße und des Schmachtendorfer Marktplatzes
- Mehrheitlich kleinteiliger Einzelhandelsbestand, zudem zwei großflächige Lebensmittelanbieter

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

- Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich

Anzahl EH-Betriebe

15

- Geringfügiges Angebot durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs gegeben

Anzahl Leerstände

3

Anzahl zentrenergänzender Funktionen

20

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 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Durchmischte Nutzungsstruktur: Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen▪ Verkehrliche Erschließung (MIV und ÖPNV)▪ Parkplatzangebot | <ul style="list-style-type: none">▪ 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

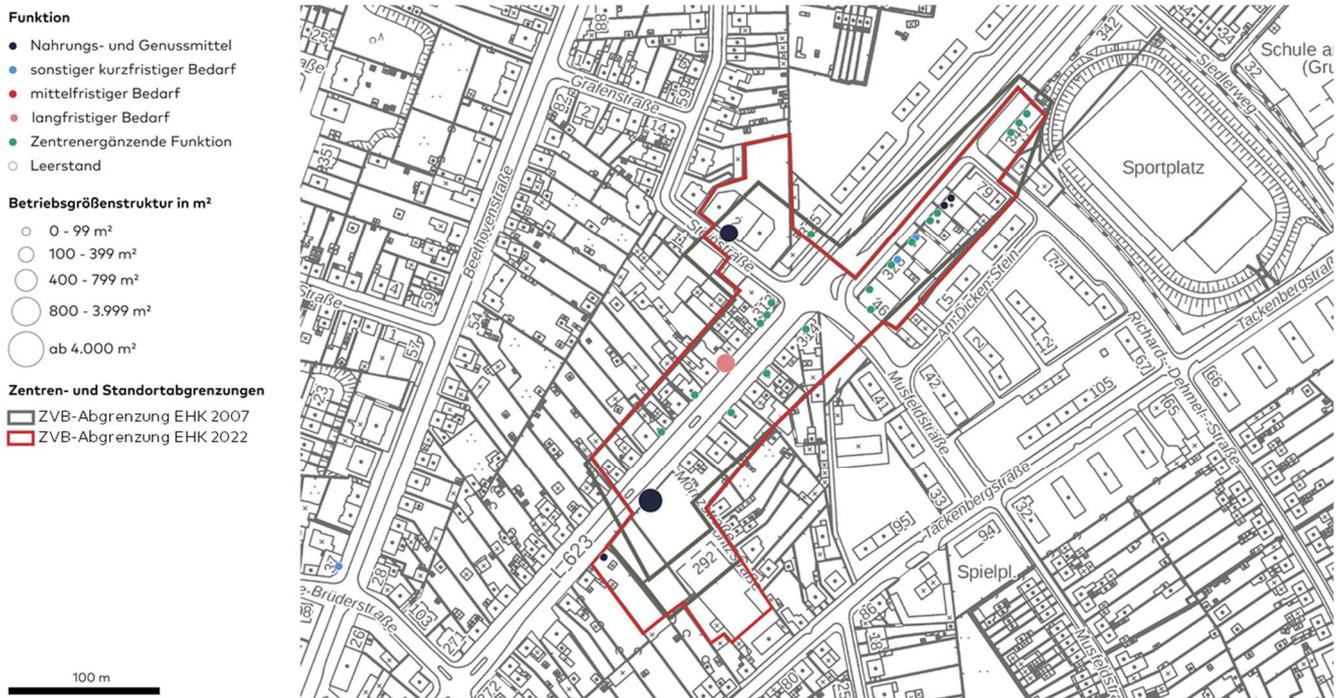
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM TACKENBERG/KLOSTERHARDT

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere



| Verkaufsfläche | EHK 2022 | Angebotsstruktur |
|--------------------------------------|----------|---|
| Gesamtverkaufsfläche (m²) | 2.800 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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)

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM TACKENBERG/KLOSTERHARDT

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

- Lebensmitteldiscounter gewährleisten die fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche
- Angebotsergänzung im langfristigen Bedarfsbereich (spezialisierte Angebote)

Schwächen

- 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

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 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Lebensmitteldiscounter gewährleisten die fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete▪ Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV)▪ Parkplatzangebot | <ul style="list-style-type: none">▪ Geringe Angebotsergänzung der ansässigen Lebensmitteldiscounter durch weiteren Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen▪ Lebensmitteldiscounter Penny nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellt▪ Discountorientierte 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

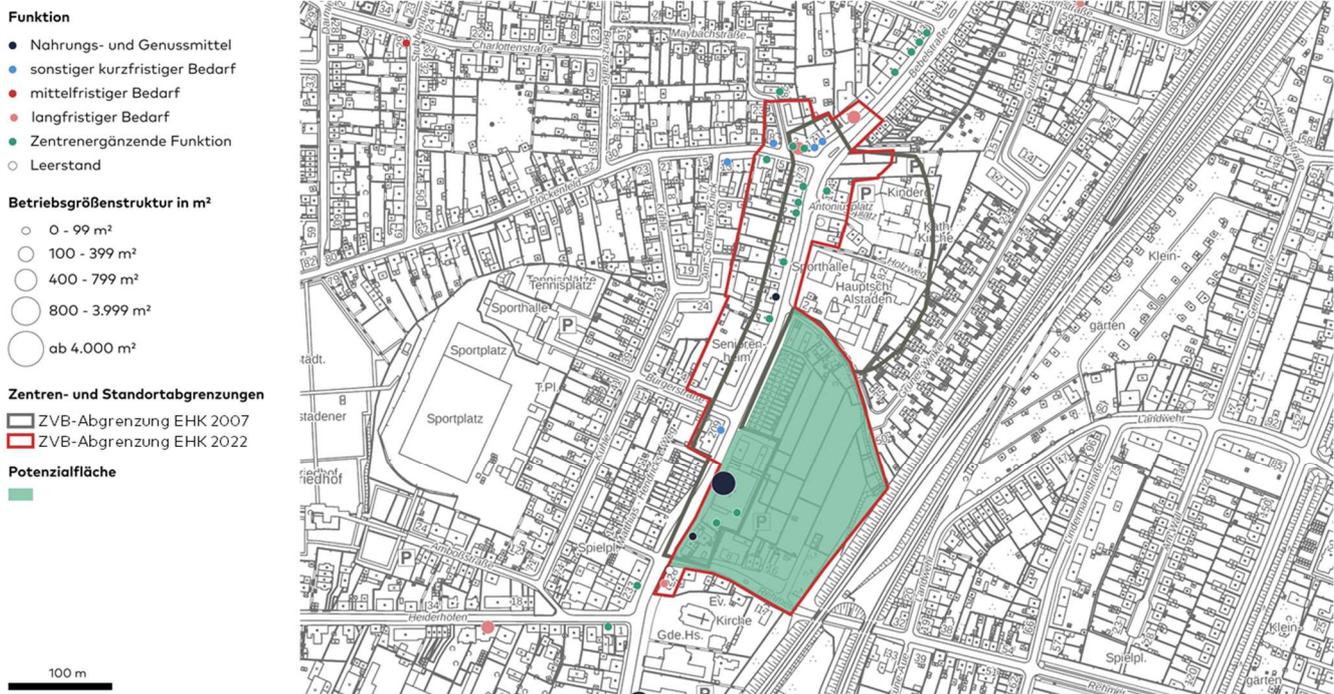
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08-12/2019; Kartengrundlage: Stadt Oberhausen; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ALSTADEN

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere



| Verkaufsfläche | EHK 2022 | Angebotsstruktur |
|--|-----------|---|
| Gesamtverkaufsfläche (m²) | 1.700 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Lebensmitteldiscounter als wichtiger Frequenzbringer des Nahversorgungszentrums▪ Vielzahl von Komplementärnutzungen▪ Spezialisierte Angebote (u. a. Küchenstudio) | <ul style="list-style-type: none">▪ 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 (m ²) | 2.000 |
| Anzahl EH-Betriebe | 14 |
| Anzahl Leerstände | 4 |
| Anzahl zentrenergänzender Funktionen | 23 |

- Schwerpunkt des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel)
- Ergänzung durch Güter der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche (v. a. Baumarktsortiment i. e. S. und Möbel)

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 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ 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) | <ul style="list-style-type: none">▪ 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

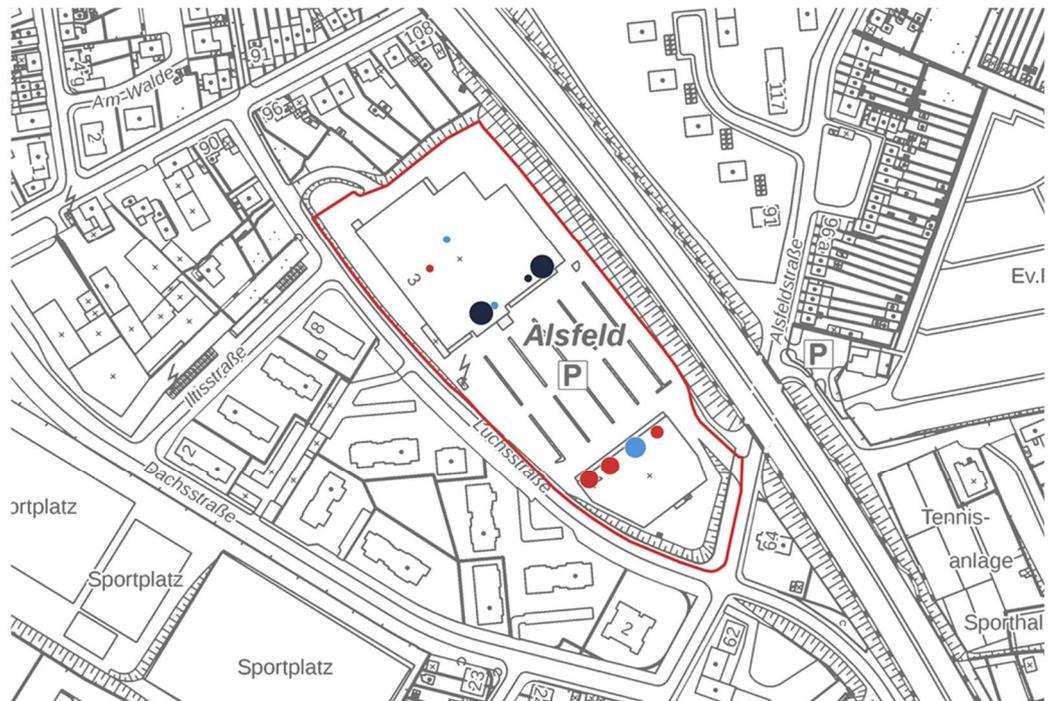
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Breit aufgestelltes Nahversorgungsangebot bestehend aus Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittel-discounter und Drogeriemarkt▪ Angebotsergänzung durch mittelfristige Bedarfsgüter▪ Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV)▪ Parkplatzangebot (eigener Parkplatz) | <ul style="list-style-type: none">▪ 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 Schmachtendorf 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 %) | | | | | |
| Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m² | 86.600 | | | 17.600 | | |
| Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner | 0,41 | | | 0,08 | | |
| Sortimentspezifische 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 | 42x Lebensmitteldiscounter | 19x Getränkemarkt (über 100 m² VKF) | 306x sonstige Lebensmittelbetriebe* | 11x Drogeriefachmarkt | 72x sonstige Drogeriewarenbetriebe** |
| Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp*** | 51 % Lebensmittelvollsortimenter | 49 % Lebensmitteldiscounter | | | 56 % Drogeriefachmärkte | 44 % sonstige Drogeriewarenbetriebe** |
| Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner nach Betriebstyp*** | 0,17 m² Lebensmittelvollsortimenter | 0,17 m² Lebensmitteldiscounter | | | 0,02 m² Drogeriefachmärkte | 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).

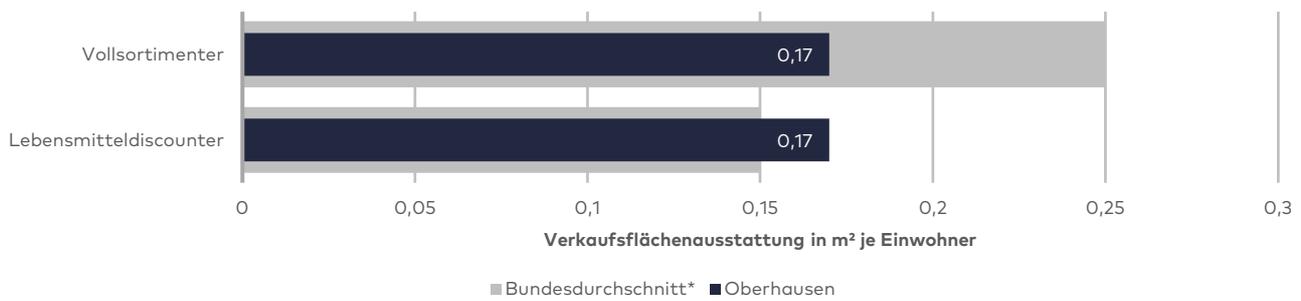


Abbildung 28: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

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) Verkaufsflächenerweiterung 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 Verkaufsflächenerweiterung 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 Versorgungsbereiche 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 geringe Einwohnerdichte (= zu geringe 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 STADTBZIRKSSPEZIFISCHES 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/Umstrukturierungen im Bestand |    |
| Sterkrade |  | 1,12 | - 2,7 % | Erweiterungen im Bestand, Ansiedlung Getränkemarkt |    |
| Osterfeld |  | 0,65 | -0,8 % | Erweiterungen/Umstrukturierungen 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 % | - | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Sterkrade |  | 1,05 | - 2,7 % | - | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Osterfeld |  | 0,64 | -0,8 % | - | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> |

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 discountorientierten 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 sortimentspezifische 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 %) | | | | |
| Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m² | 37.100 | | | 9.500 | | |
| Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner | 0,40 | | | 0,10 | | |
| Sortimentspezifische 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 | 17x Lebensmitteldiscounter | 8x Getränkemarkt (über 100 m² VKF) | 154x sonstige Lebensmittelbetriebe* | 5x Drogeriefachmarkt | 44x sonstige Drogeriewarenbetriebe** |
| Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp*** | 49 % Lebensmittelvollsortimenter | 51 % Lebensmitteldiscounter | 43 % Drogeriefachmärkte 57 % sonstige Drogeriewarenbetriebe** | | | |
| Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner nach Betriebstyp*** | 0,15 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,16 m² Lebensmitteldiscounter | | | 0,03 m² Drogeriefachmärkte 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.

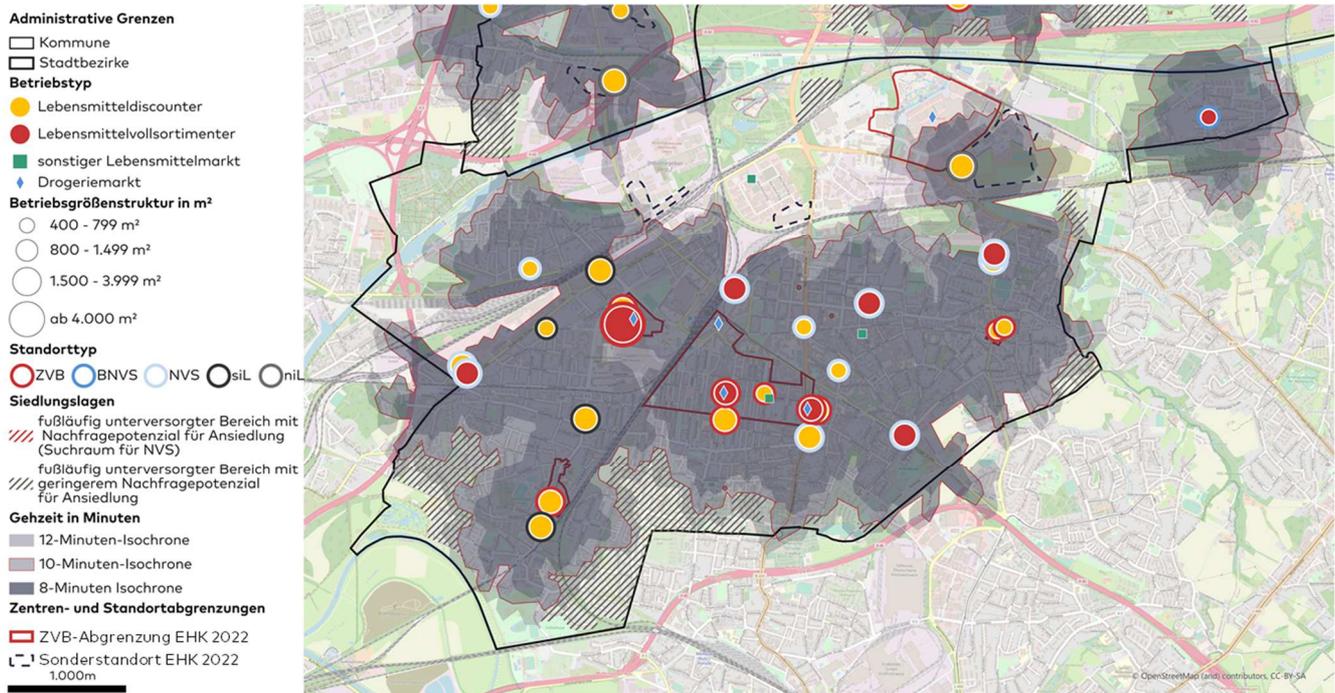


Abbildung 29: Räumliche Nahversorgungssituation in Alt-Oberhausen

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 sortimentspezifische 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.

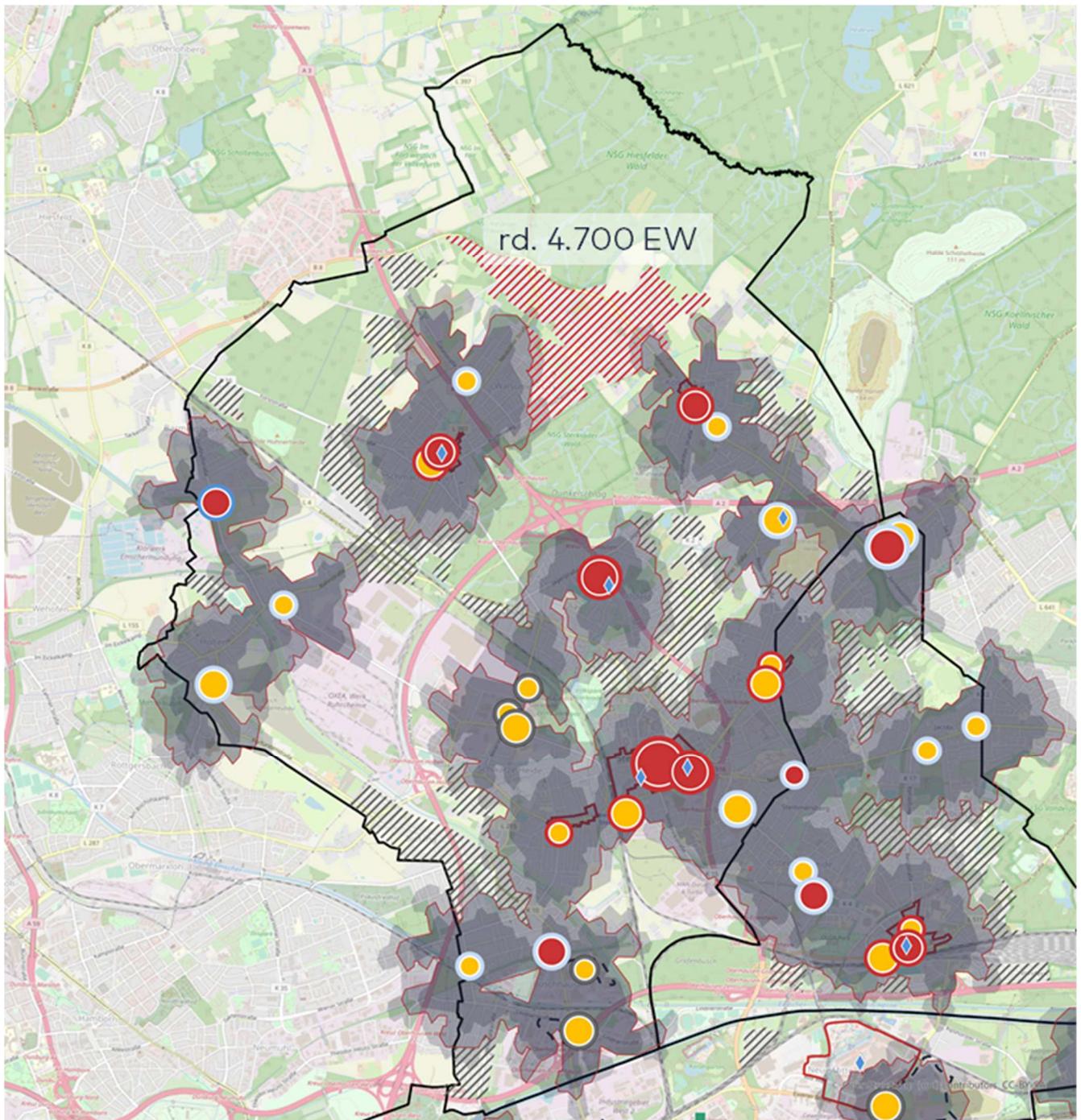
Tabelle 14: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Sterkrade

| Ausstattungsmerkmal | Nahrungs- und Genussmittel | | | Drogeriewaren | | | |
|---|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--|
| | Bevölkerungszahl (inkl. Entwicklung bis 2025) | 81.396 („minus“ rd. 2,7 %) | | | | | |
| Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m² | 38.800 | | | 6.400 | | | |
| Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner | 0,48 | | | 0,08 | | | |
| Sortimentspezifische 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 | 8x Getränkemarkt (über 100 m² VKF) | 107x sonstige Lebensmittelbetriebe* | 5x Drogeriefachmarkt | 21x sonstige Drogeriewarenbetriebe ** | |
| Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp*** | 53 % Lebensmittelvollsortimenter | 47 % Lebensmitteldiscounter | 72 % Drogeriefachmärkte | | | | 28 % sonstige Drogeriewarenbetriebe** |
| Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner nach Betriebstyp*** | 0,23 m² Lebensmittelvollsortimenter | 0,20 m² Lebensmitteldiscounter | 0,04 m² Drogeriefachmärkte | | | | 0,01 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 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 sortimentspezifische 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 Schmachendorf 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 unterversorgter Bereich mit Nachfragepotenzial für Ansiedlung (Suchraum für NVS)
- ▨ fußläufig unterversorgter 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 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 zusammengenommen 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 Verkaufsflächenerweiterungen 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 %) | | | | | |
| Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ² | 10.800 | | | 1.700 | | |
| Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner | 0,28 | | | 0,04 | | |
| Sortimentspezifische 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 Lebensmittelvollsortimenter | 6x Lebensmitteldiscounter | 3x Getränkemarkt (über 100 m ² VKF) | 1x Drogeriefachmarkt | 7x sonstige Drogeriewarenbetriebe** | 45x sonstige Lebensmittelbetriebe* |
| Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp*** | 46 % Lebensmittelvollsortimenter | 54 % Lebensmitteldiscounter | | 69 % Drogeriefachmärkte | 31 % sonstige Drogeriewarenbetriebe** | |
| Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner nach Betriebstyp*** | 0,10 m ² Lebensmittelvollsortimenter | 0,12 m ² Lebensmitteldiscounter | | 0,02 m ² Drogeriefachmärkte | 0,01 m ² sonstige Drogeriewarenbetriebe** | |

Quantitative Nahversorgungssituation

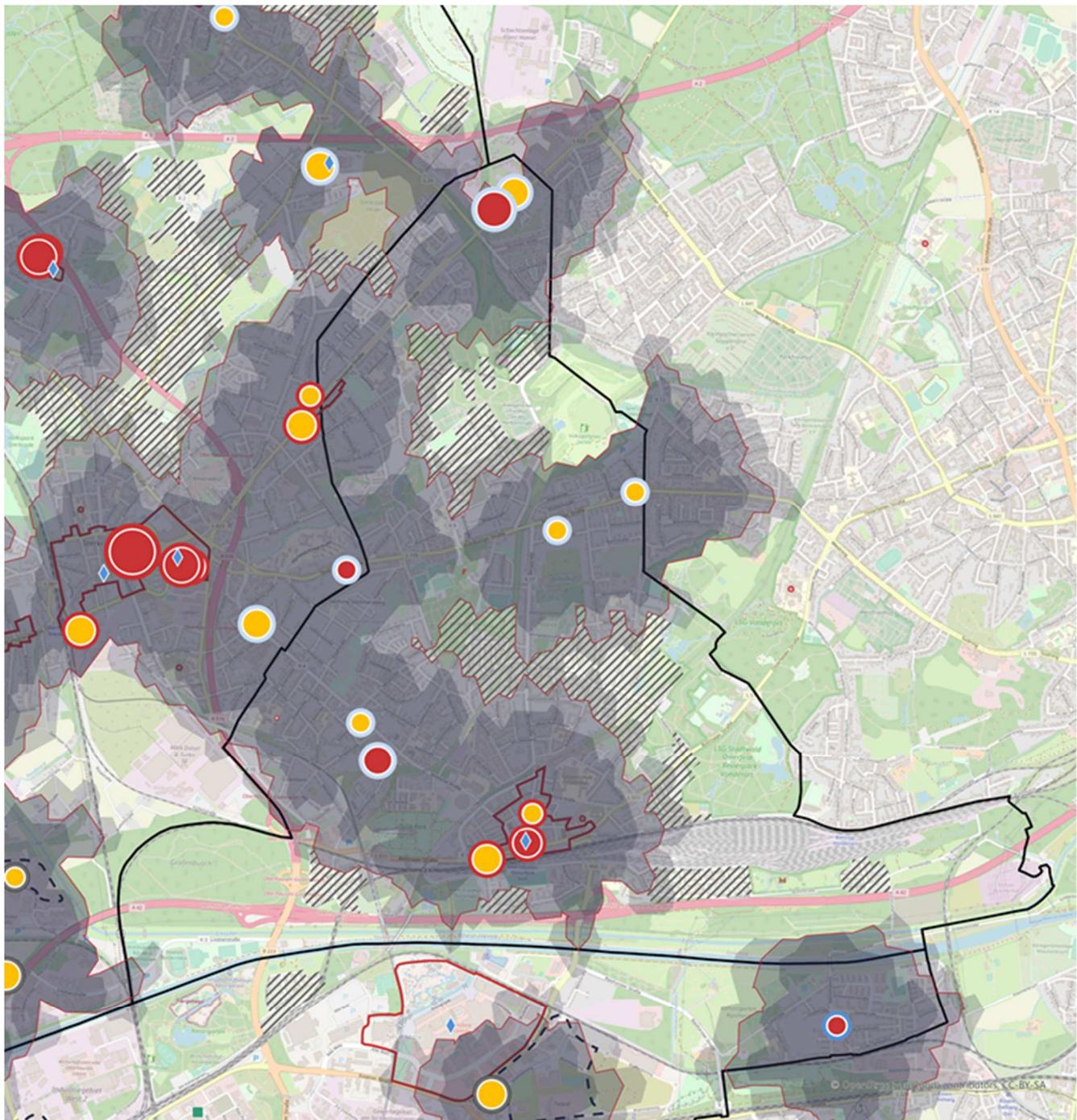


Qualitative Nahversorgungssituation



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 unterversorgter Bereich mit Nachfragepotenzial für Ansiedlung (Suchraum für NVS)
- ▨ fußläufig unterversorgter 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 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

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 Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern).

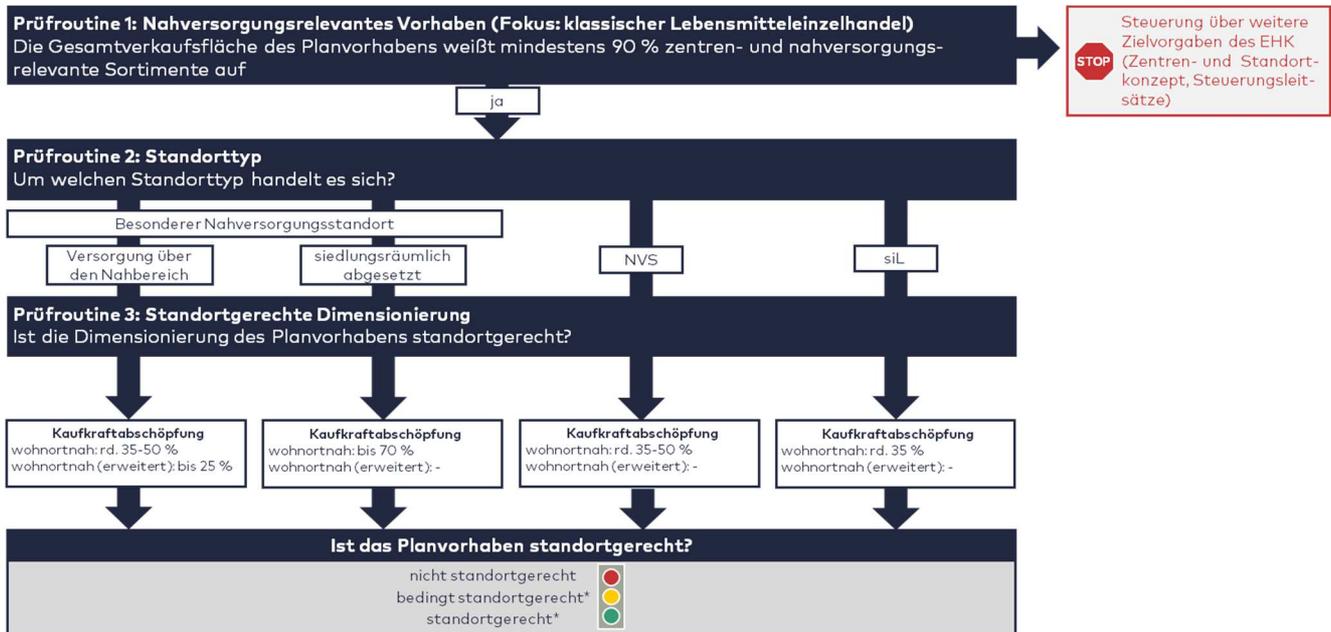


Abbildung 32: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Fokus: klassischer Lebensmitteleinzelhandel)

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

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Oberhausen dient zur Erstein-schätzung 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 ist 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 sortimentspezifischen 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 **wohnnahen 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 wohnnahen 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 wohnnahen 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).

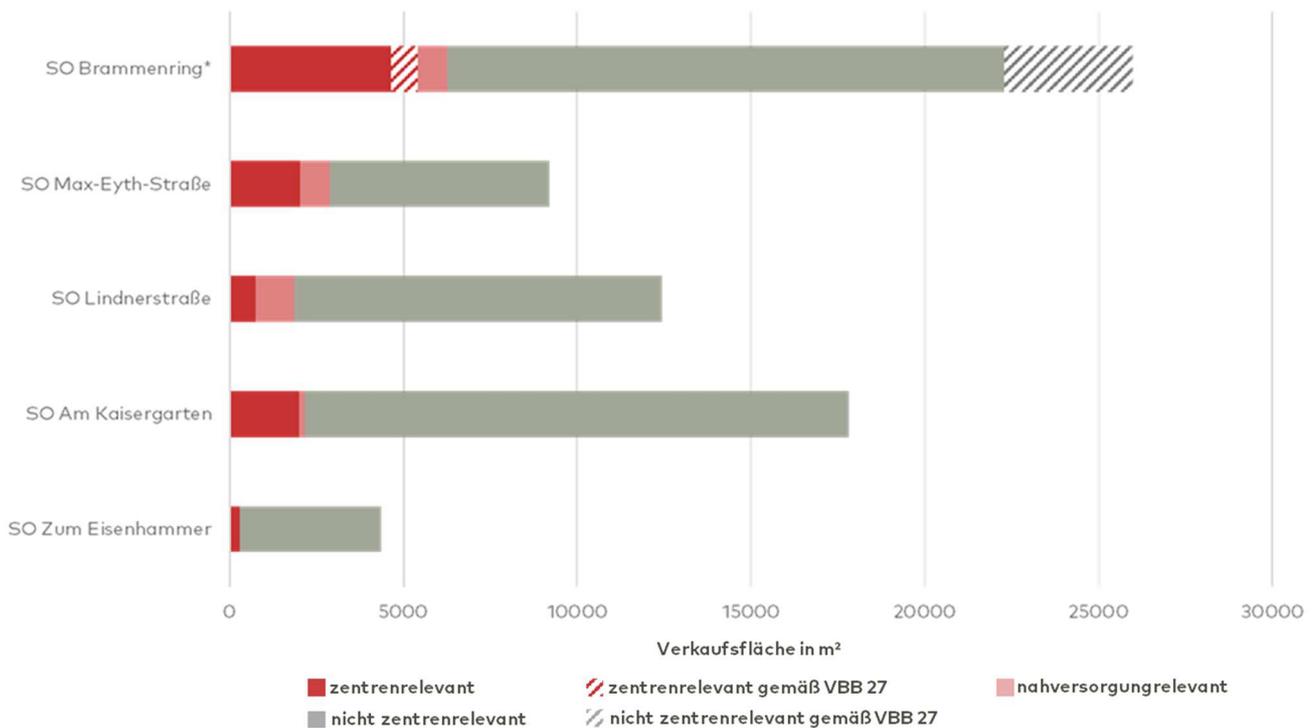


Abbildung 33: Bewertung der Standortbereiche nach Zentrenrelevanz der Sortimente

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 mittelzentralen 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

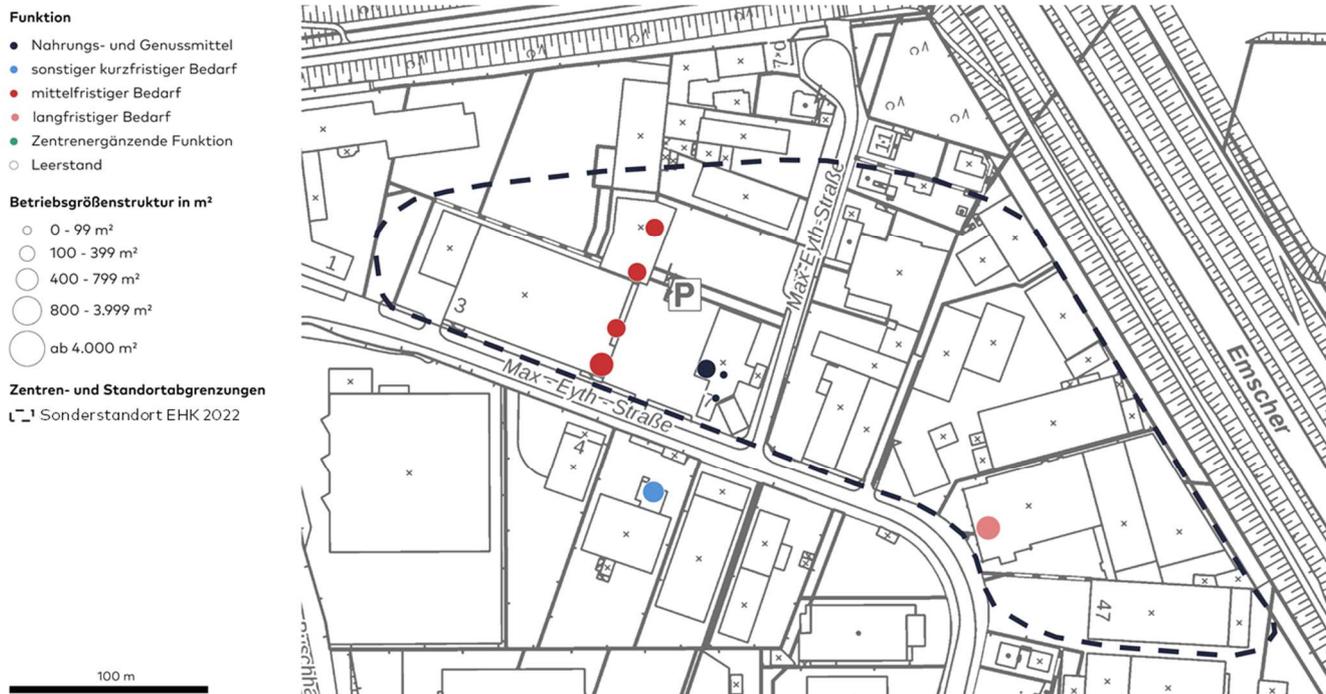
- Hornbach, POCO, engelbert strauss workwearstore

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



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 LINDNERSTRABE

Funktion

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

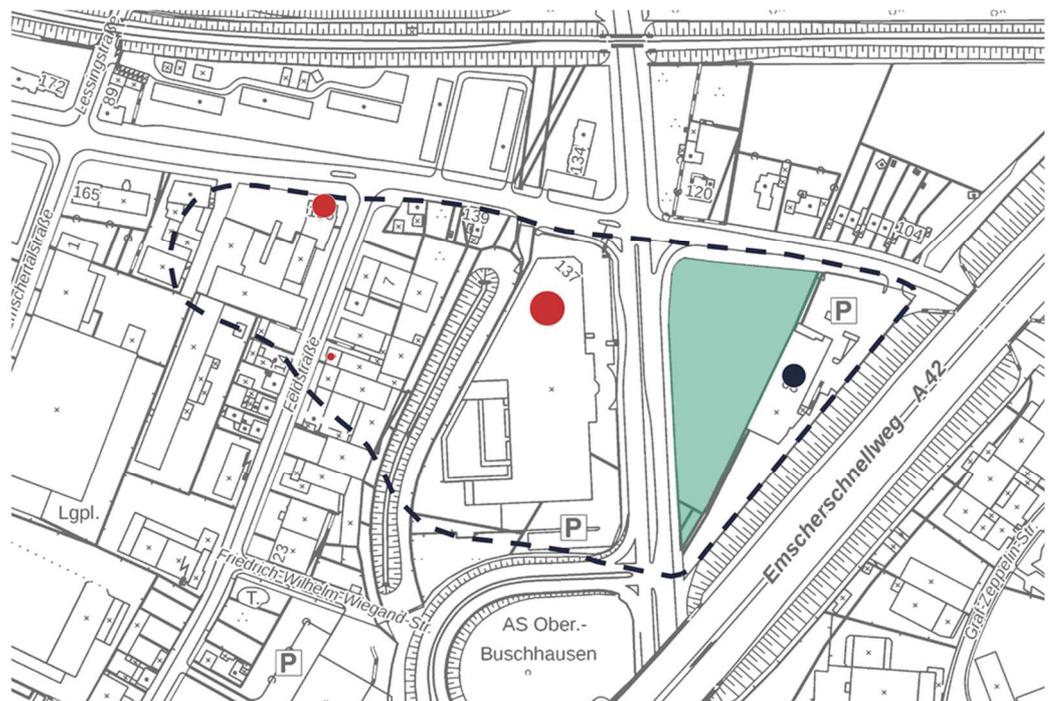
Betriebsgrößenstruktur in m²

- 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

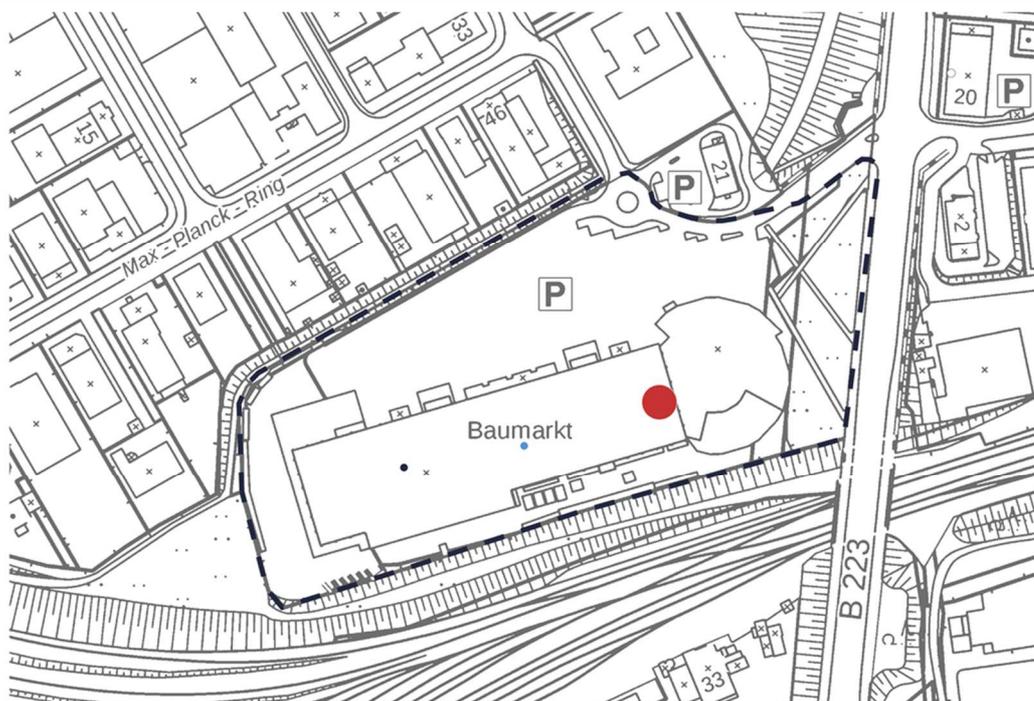
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

☐ Sonderstandort 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

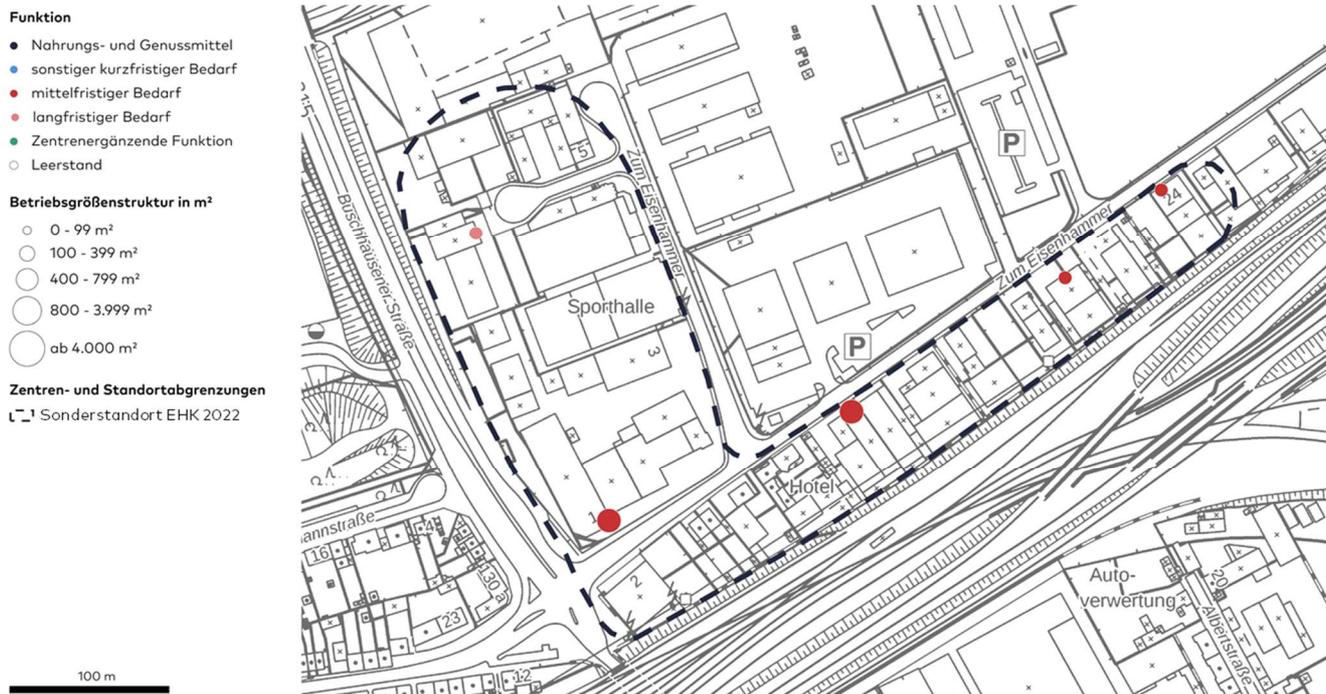
- Hagebaumarkt

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



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.

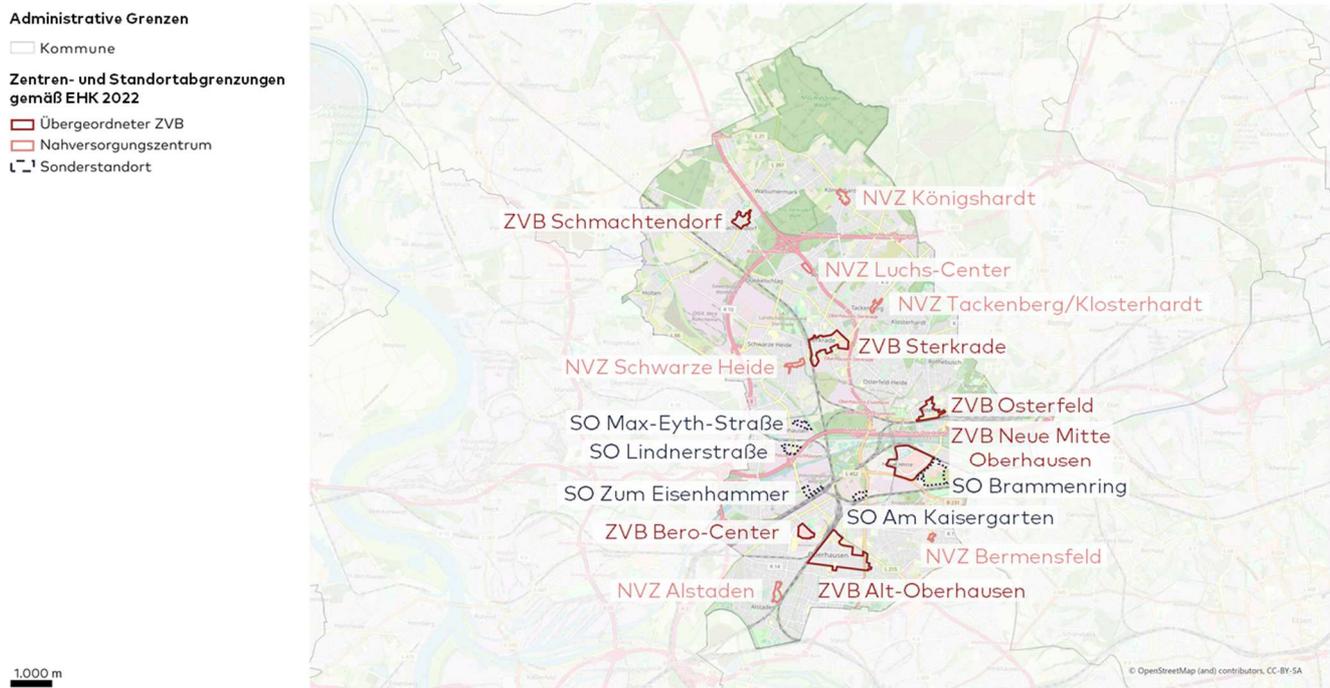


Abbildung 34: Zentren- und Standortmodell gemäß EHK Oberhausen 2022 (Ziel-Perspektive)

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.

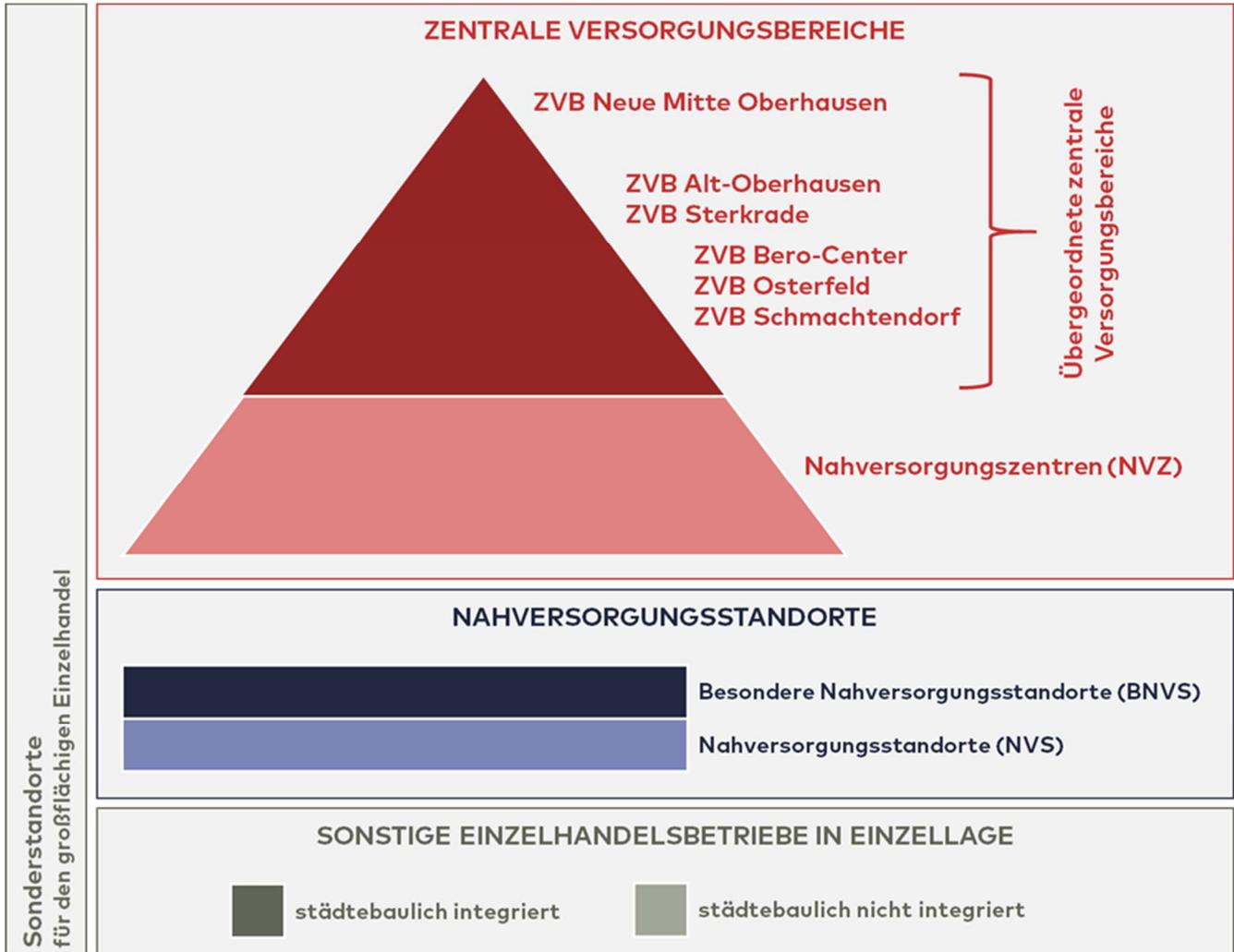


Abbildung 35: Schematische Darstellung der Zentren- und Standortstruktur in Oberhausen (Ziel-Perspektive gemäß EHK Oberhausen 2022)

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/ Bilderrahmen/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 m ² VKF) | ✓ | ○ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 – 5.000 m ² VKF) | ✓ | ✓ | ○ | ○ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 – 3.000 m ² VKF) | ✓ | ✓ | ✓ | ○ | ○ ^{***} | ✗ | ✗ |
| Supermarkt (i. d. R. 1.500 – 2.000 m ² VKF) | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ○ ^{***} | ✗ | ✗ |
| Großer Lebensmitteldiscounter/Kleiner Supermarkt (i. d. R. 1.000 – 1.500 m ² VKF) | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ ^{***} | ✗ | ✗ |
| Lebensmitteldiscounter/Kleinst-Supermarkt (i. d. R. 400 – 1.000 m ² VKF) | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ○ ^{***} | ✗ |
| Nachbarschaftsladen/Convenience-Store (i. d. R. 100 bis 400 m ² 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 Warenvialfalt („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).

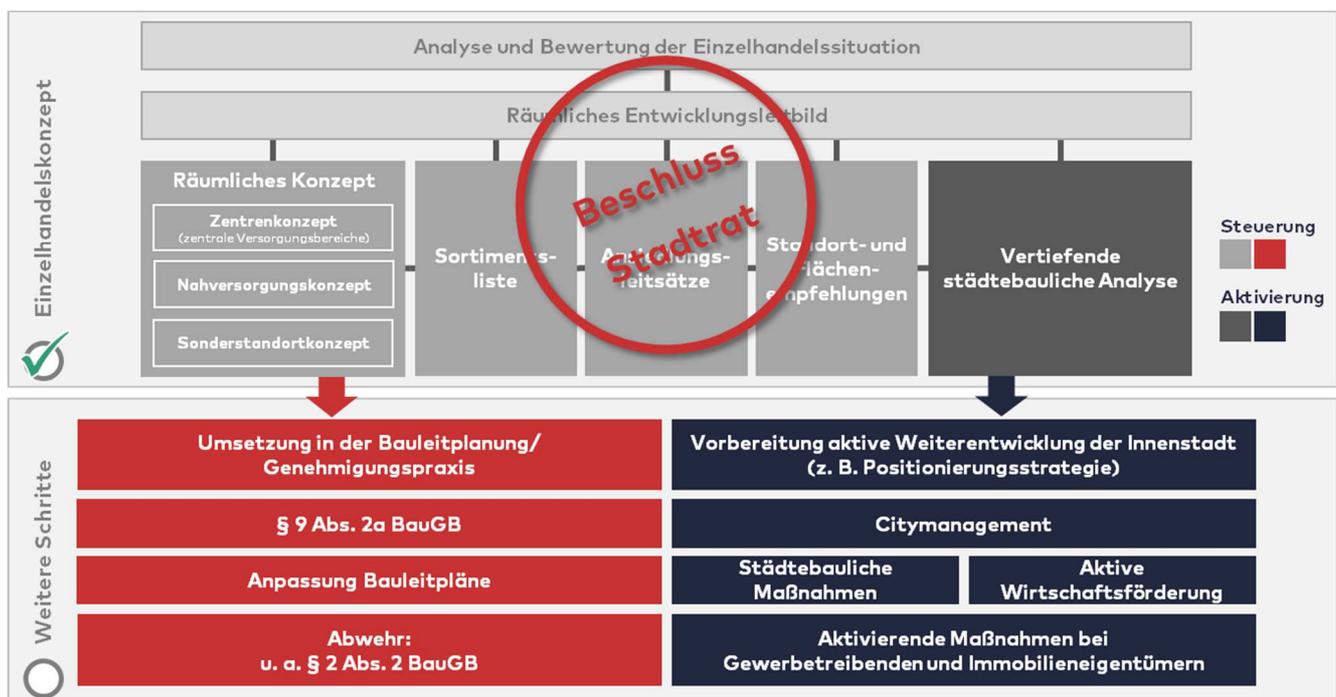


Abbildung 36: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

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: | Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Oberhausen 37 |
| Abbildung 14: | Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Oberhausen41 |
| Abbildung 15: | Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive..... 43 |
| Abbildung 16: | Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 44 |
| 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: | Sortimentspezifische Zentralität und Entwicklungsimpulse für Oberhausen 49 |
| Abbildung 21: | Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (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 |

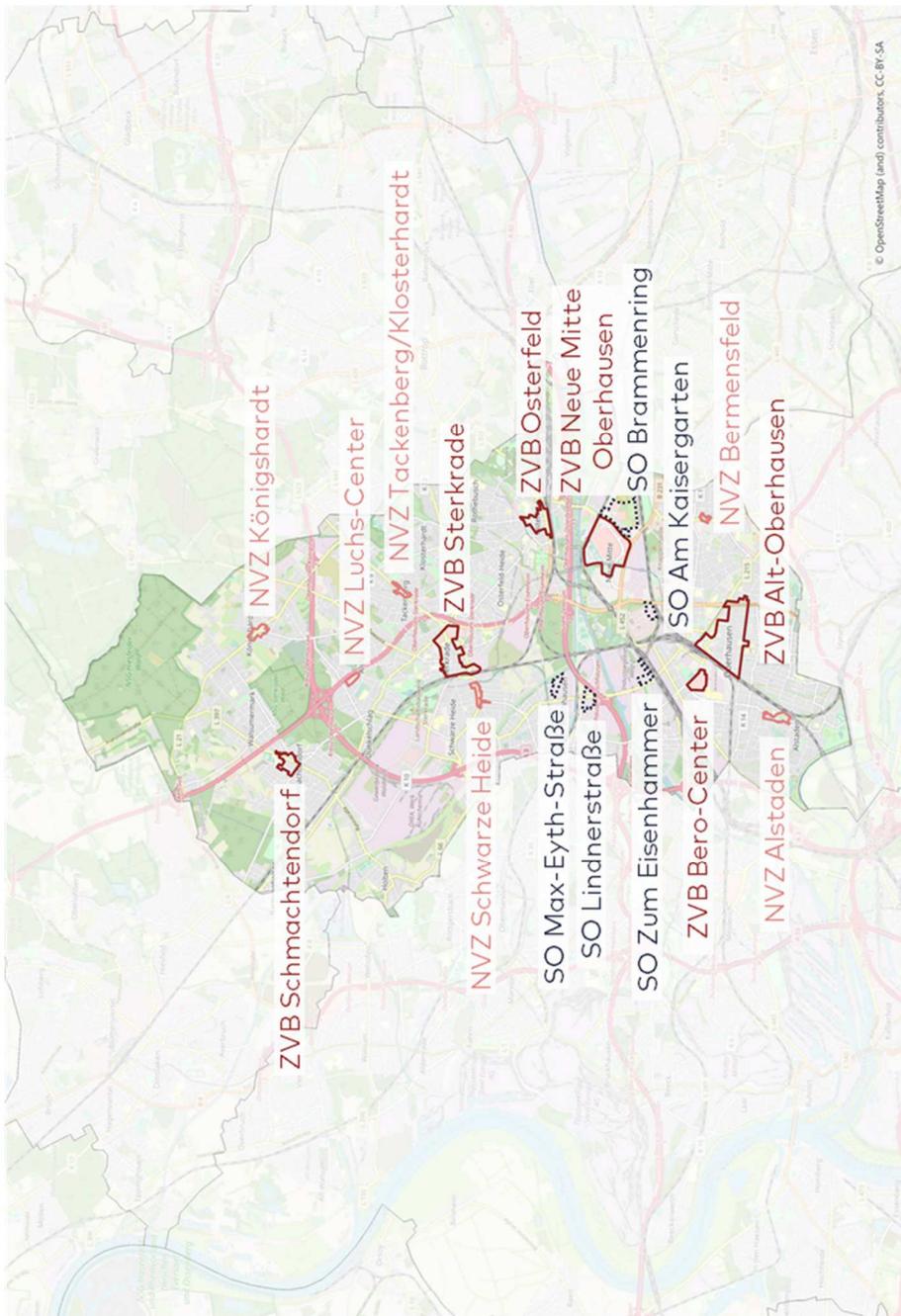
Tabellenverzeichnis

| 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 Oberhausen | 31 |
| Tabelle 5: | Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen | 31 |
| 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 2025 | 50 |
| 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 Lebensmitteleinzelhandel | 139 |
| 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 Versorgungsbereich |
| 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 aus 47.51 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen 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-, Korb-, 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 | 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) |
| | 47.52.3 | Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf |
| | aus 47.53 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) |
| | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) |
| | aus 47.78.9 | 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 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) |
| | aus 47.52.1 | 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