

Anlage 3
zur Begründung
des Bebauungsplans Nr. 633
-Gabelstraße / Neukölner Straße-

Gutachterliche Stellungnahme
der Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH (GMA)
von Januar 2013



GMA-Stellungnahme zum Bebauungsplan 633 „Gabelstraße / Neukölner Straße“ der Stadt

OBERHAUSEN

Auftraggeber: Stadt Oberhausen
Projektbearbeitung: Beate Skupin, Dipl.-Geogr.
Projektleitung: Birgitt Wachs, Niederlassungsleiterin

Köln, Januar 2013



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
50679 Köln - Siegburger Straße 215
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19
Email: office.koeln@gma.biz Internet: www.gma.biz

1. Aufgabenstellung und Ausgangslage

Die Stadt Oberhausen hat für den Bebauungsplan Nr. 633 „Gabelstraße / Neukölner Straße“ ein Aufstellungsverfahren eingeleitet. Das Plangebiet liegt im Stadtraum Sterkrade-Nord, Siedlungsgebiet Walsumermark und wird von dem Leitgraben Tüsselbeck I im Norwesten, der Gabelstraße im Nordosten, der parallel zur Neukölner Straße verlaufenden Wohnbebauung im Südosten und der Autobahn A 3 im Südwesten begrenzt. Im Plangebiet befinden sich aktuell zwei Autohäuser inkl. Pkw-Abstellflächen, Garagen, ein Lebensmitteldiscounter (Penny), ein Backshop, ein an den Lebensmitteldiscounter angebauter Schraubengroß- und Einzelhandel und eine Fußballhalle (ehem. Tennishalle) mit Gastronomie. Weiterhin sind eine Tennisanlage mit vier Hartplätzen (einer der Plätze liegt brach) und Umkleidegebäude vorhanden. Der Lebensmitteldiscounter verfügt über eine Verkaufsfläche von 759 m², zusätzlich ist ein Backshop mit Café auf einer Fläche von 40 m² angegliedert.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 237 und der aktuellen Nutzungsstruktur, die umfängliche Flächen für Umnutzungen enthält, soll ein neuer Bebauungsplan mit der Festsetzung von Gewerbegebieten aufgestellt werden, welcher insbesondere auch Regelungen zum Einzelhandel im Plangebiet umfasst.

Die GMA hat in den vergangenen Jahren bereits mehrere Untersuchungen für das Plangebiet erstellt; dies sind:

- GMA, Einzelhandel in Oberhausen, Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept, Dezember 2009
- GMA, Verlagerung eines Lidl Lebensmitteldiscountmarktes in Oberhausen-Sterkrade-Nord, Abstimmungsunterlagen nur zur internen Verwendung, Stand: 10.10.2008
- GMA, Stellungnahme zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten an der Gabelstraße in Oberhausen, September 2009
- GMA, Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Stadt Oberhausen, Gabelstraße, Juni 2012.

Die GMA wurde im Januar 2013 beauftragt, für den Bebauungsplan eine Zusammenfassung o. g. Untersuchungen zu erstellen. Darüber hinaus sind Aussagen darüber zu treffen, ob im Bebauungsplan sonstiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Oberhausener Sortimentsliste (z. B. Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren, Schnittblumen, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Schulbedarf) zulässig wäre.

2. Aktuelle Nahversorgungssituation im Siedlungsbereich Walsumermark

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde festgestellt, dass der Stadtraum Sterkrade-Nord einen Bereich mit geringer Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Segment darstellt. Insbesondere der Siedlungsbereich Walsumermark verfügt über keine fußläufige Nahversorgung. Vor diesem Hintergrund wurde Handlungsbedarf zur Sicherung und zum Ausbau der Versorgung abgeleitet.

Im Oktober 2008 wurden im Bereich Walsumermark vier Standorte auf ihre Eignung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes (ca. 800 m² VK) untersucht, darunter auch der Standort Gabelstraße. Im Ergebnis wurde der Standort Gabelstraße von der GMA wie folgt bewertet:

- Die betriebliche Standorteignung ist – unter der Voraussetzung einer ausreichenden Grundstücksdimensionierung – grundsätzlich gegeben, insbesondere aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit.
- Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort nicht für die Ansiedlung des Vorhabens geeignet. Aufgrund der Lage ist nicht von einer Verbesserung der Nahversorgungssituation für die gesamte Walsumermark auszugehen; im Wesentlichen ist der Standort auf Autokunden ausgerichtet.¹

Im Ergebnis hat sich die Stadt Oberhausen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Gabelstraße entschieden. Hierfür sprach in erster Linie der Aspekt der

¹ GMA, Oktober 2008

Grundstücksverfügbarkeit, welcher für die geprüften Alternativstandorte wohl nicht gegeben war. Somit ist am Standort Gabelstraße ein Penny Lebensmitteldiscountmarkt mit 759 m² Verkaufsfläche (zzgl. 40 m² Verkaufsfläche Backshop) ansässig. Die Versorgungssituation in der Walsumermark wird somit durch einen Lebensmitteldiscountmarkt gewährleistet, wenngleich sich dieser in einer Randlage zum Siedlungsbereich befindet und nur für den westlichen Bereich der Walsumermark Nahversorgungsfunktion ausüben kann. Zusätzliche Lebensmittelbetriebe an diesem Standort würden daher nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation führen, sondern im Gegenteil mögliche zukünftige Ansiedlungen an anderer, grundsätzlich besser geeigneter Stelle (siehe Alternativstandorte gemäß GMA-Untersuchung Oktober 2008), deutlich erschweren.

3. Folgewirkungen von Ansiedlungen im Lebensmittelsegment

Die o. g. Aspekte wurden bereits in den GMA-Untersuchungen 2009 und 2012 detailliert untersucht. Daraus geht hervor, dass mit der Ansiedlung eines zweiten Lebensmitteldiscounters im Plangebiet nicht nur keine nennenswerte Verbesserung der Nahversorgungssituation einhergeht, sondern auch negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf das Nebenzentrum Schmachendorf verbunden wären. Für das Nebenzentrum sind im Fall einer Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 799 m² VK Umsatzumverteilungen im Nebenzentrum Schmachendorf von rd. 20 % zu ermitteln. Hiervon sind v. a. die ansässigen Lebensmitteldiscounter Netto, Lidl und Aldi betroffen, da diese Systemwettbewerber zu einem Lebensmitteldiscounter an der Gabelstraße darstellen. Die Lebensmitteldiscountmärkte sind als Magnetbetriebe des Nebenzentrums Schmachendorf einzustufen, so dass eine Betriebsschwächung und Betriebsgefährdung dieser Märkte mit einer Gesamtbeeinträchtigung der Funktionsfähigkeit und der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches einherginge.¹

Diese Einschätzung, die aus Juni 2012 stammt, wird noch durch die erfolgte Schließung des Netto-Marktes im Dezember 2012 sowie die angekündigte Schließung der Lidl-Filiale für Ende Februar 2013, beide im Nebenzentrum Schmachendorf ansässig, verstärkt. Das Nebenzentrum Schmachendorf wird somit zukünftig nur noch über einen Lebensmittel-

¹ GMA, Juni 2012

discounter (Aldi) und einen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) verfügen. Damit stellt sich die Ausgangssituation für den zentralen Versorgungsbereich ungünstiger dar, da das Zentrum sowohl in seiner Versorgungsfunktion als auch in seiner Funktionsfähigkeit geschwächt ist.

Die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes formulierten Planungsziele der „Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadt- raum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraums Schmachtdorf / Holten“¹ (ca. 22.300 Einwohner) steht dem entgegen. Somit ist bei Schließung des Lidl-Marktes insgesamt von einer Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Schmachtdorf zu sprechen.

Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches würde damit die Versorgungsfunktion des Nebenzentrums weiter schwächen bzw. sogar gänzlich in Frage stellen. Die Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Sicherung und v. a. die Entwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches würde somit aufgegeben. Dies ist nicht im Sinne der im Einzelhandelskonzept formulierten Zielsetzungen, die wie folgt lauten:

- Grundsatzziel: Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Oberhausen in Bezug auf städtebauliche Ziele
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und der Versorgungsfunktion Oberhausens
- Stabilisierung und Attraktivierung der bestehenden Einkaufslagen²
- Sicherung und Ausbau einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in den Stadträumen.

Auch das letztgenannte Ziel würde bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Gabelstraße nicht greifen, da bereits ein Lebensmitteldiscountmarkt am Standort ansässig

¹ vgl. GMA, Einzelhandelskonzept, Dezember 2007, Seite 92.

² Anmerkung GMA: Hiermit sind die zentralen Versorgungsbereiche gemeint, da im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nur die Zentren ausgewiesen wurden.

ist, der gewisse Versorgungsfunktionen übernimmt, jedoch infolge seiner Lage keine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion für die gesamte Walsumermark ausübt.

Alternativ zu einem Lebensmitteldiscountmarkt ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu betrachten. Auch dieser Aspekt wurde von Seiten der GMA bereits untersucht.¹ Ein Lebensmittelsupermarkt mit einer Verkaufsfläche von 799 m² am Standort Gabelstraße würde demnach zu erheblichen Umsatzumverteilungen auf den Rewe-Markt im Nebenzentrum Schmachtendorf (Umsatzumverteilungsquote 24 – 25 %) führen. Bei einer Umverteilung in der genannten Größenordnung ist eine Bestandsgefährdung wahrscheinlich, womit der Wegfall des einzigen Lebensmittelvollsortimenters im Nebenzentrum sowie eines wesentlichen Frequenzbringers des Zentrums verbunden wäre. Dies würde zu einer Schwächung der sonstigen Anbieter im Zentrum Schmachtendorf führen und folglich das gesamte Zentrum gravierend beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten, bereits erfolgten bzw. zu erwartenden Veränderungen in der Angebotsstruktur des Nebenzentrums Schmachtendorf ist dieser Aspekt als noch gravierender zu beurteilen. Nach der Schließung von Netto und der beabsichtigten Schließung von Lidl würde der Rewe-Markt nicht nur den einzigen Vollsortimenter im Nebenzentrum darstellen, sondern auch einen der beiden letzten Lebensmittelmärkte. Eine Schwächung bzw. Bestandsgefährdung würde damit die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches gänzlich in Frage stellen, was aus gutachterlicher Sicht auch dazu führen kann, dass es sich faktisch nicht mehr um einen zentralen Versorgungsbereich handeln würde. Dies würde vollständig den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Oberhausen zur Einzelhandelssteuerung sowie der Planungsziele für das Nebenzentrum Schmachtendorf entgegen stehen.

4. Folgewirkungen von Ansiedlungen im sonstigen nahversorgungsrelevanten Segment

Neben den Lebensmittelmärkten (Discounter und Supermarkt) sind für den Bebauungsplan auch Aussagen zum sonstigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Oberhausener Sortimentsliste zu treffen. Dazu zählen ergänzend Getränk-

¹ GMA, September 2009

ke, Reformwaren, Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren, Schnittblumen, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken und Schulbedarf.¹

Gemäß Einzelhandelskonzept ist in „Lagen im Siedlungszusammenhang“², zu welchen der Planstandort zu zählen ist, die Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment möglich, wenn sich der Standort

1. nicht im Freihaltebereich (Radius von ca. 500 m) um einen zentralen Versorgungsbereich befindet und
2. keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden, die Ansiedlung bzw. der Standort der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient, eine geeignete Erschließung aufweist und sich in den konkreten städtebaulichen Zusammenhang einfügt (Bauform, Bauweise, Gestaltung etc.).³

Vor dem Hintergrund der Zentrenabgrenzung des Nebenzentrums Schmachtdorf ist bei Verwendung des nördlichen Abgrenzungsverlaufs (nördlich Bolzplatz und Sporthalle) der Standort an der Gabelstraße dem Freihaltebereich des zentralen Versorgungsbereiches zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der konkreten Lage der Lebensmittelmärkte im Zentrum befindet sich der Standort knapp außerhalb des Freihaltebereiches und wäre somit dem Suchraum 2 zuzuordnen. Diese Einschätzung wird im Gutachten zum Einzelhandelskonzept (Karte 5, Seite 138) dargestellt. Unabhängig davon, ist durch die Ansiedlung des Penny-Marktes bereits ein planungsrechtlich gesicherter, nicht großflächiger Einzelhandelbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ansässig. Somit sind die sonstigen, im Einzelhandelskonzept genannten Prämissen zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit für den Planstandort anzuwenden.

Wie bereits mehrfach ausgeführt, ist der Standort aus fachlicher Sicht nicht geeignet, einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung in der Walsumermark zu leisten. Dies hängt insbesondere mit der Lage des Standortes am südlichen Rand des

¹ vgl. GMA, Einzelhandelskonzept, Dezember 2007, Seite 55.

² Das vorhandene Gewerbegebiet entspricht aufgrund der Größe, der Lage, des Besatzes und der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen nicht einem „klassischen Gewerbegebiet“. Demnach handelt es sich um eine „Lage im Siedlungszusammenhang“.

³ GMA, a. a. O. Seite 68 f.

Siedlungsgebietes Walsumermark sowie der Zäsur durch die Autobahn zusammen (siehe hierzu Karte 1, 500 m-Radius).

Hinsichtlich des Aspektes der negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente ist erneut auf das Nebenzentrum Schmachendorf einzugehen. Das Nebenzentrum wird durch die bereits erfolgte bzw. angekündigte Schließung der Lebensmitteldiscountmärkte Netto und Lidl eine wesentliche Schwächung erfahren, so dass von einem grundsätzlich vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereich gesprochen werden kann. Weitere Ansiedlungen von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentrums würden somit zu einem Ausbau der Versorgungsfunktion dieses peripheren Standortes und gleichzeitig zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Schmachendorf führen. Jegliche Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist unter Berücksichtigung der Ausgangssituation auf das Nebenzentrum zu lenken, um die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches zu sichern und zu stärken. Negative Auswirkungen auf Schmachendorf sind bei der Realisierung sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente im Plangebiet somit zu erwarten.

Die sonstigen Prämissen (geeignete Erschließung, Einfügen in den konkreten städtebaulichen Zusammenhang) können hier an dieser Stelle unbeachtet bleiben, da sie im Rahmen der Bewertung für den Bebauungsplan nicht von Relevanz sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-discounters, eines Lebensmittelvollsortimenters sowie sonstiger Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis zur Grenze der Großflächigkeit nicht mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist und zu einer Beeinträchtigung des Nebenzentrums Schmachendorf, auch hinsichtlich seiner Entwicklungsfähigkeit, führen.

Karte 1: 500 m - Radius

