

Bielefeld

A solid red square graphic is positioned below the word 'Bielefeld'.

**Informationen
zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

A blurred image of a metal shopping cart is visible in the background, extending from the bottom left towards the center of the page.



Impressum

Herausgeber

Stadt Bielefeld – Bauamt
Abt. Gesamträumliche Planung
August-Bebel-Straße 92 33602 Bielefeld
Telefon: 05 21 - 51 56 00 Fax: 05 21 / 51 36 97
E-Mail: bauamt@bielefeld.de Internet: www.bielefeld.de
Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Bodo Temmen – Arne Steinriede
Telefon: 05 21 - 51 32 09 – 05 21 / 51 32 20

Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31 - 55 78 58 - 0 Fax 02 31 - 55 78 58 - 50

Dr. Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung
Teichstraße 14 79539 Lörrach
Tel. 07 621 - 91 550 Fax 07 621 - 91 55 029

Texte und Layout

Susanne Hulitschke – Elisabeth Kopischke – Stefan Kruse
Junker und Kruse, Dortmund

Februar 2009



Stadt Bielefeld

Inhalt

	Vorwort	7
1	Ausgangssituation	8
2	Warum Einzelhandelssteuerung?	10
3	Der Weg zum Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzept	12
4	Bausteine des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	13
4.1	Übergeordnete Ziele	13
4.2	Zukünftige Standortstruktur	17
4.3	Bielefelder Sortimentsliste	23
4.4	Wie funktioniert eine zukunftsfähige, räumliche Steuerung des Einzelhandels in Bielefeld?	25
4.4.1	Entwicklung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	26
4.4.2	Entwicklung des Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment	26
4.4.3	Entwicklung des Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	27
5	Häufig gestellte Fragen im Zusammenhang mit Einzelhandelskonzepten – und ihre Antworten	28



Vorwort

Die Stadt Bielefeld steht nicht zuletzt auch aufgrund ihrer Größe und Funktion als Oberzentrum im Fokus zahlreicher Projektentwickler und Investoren aus dem Bereich Einzelhandel. Dabei sind es große Vorhaben mit hohem Verkaufsflächen- und Stellplatzbedarf sowie die autokundenorientierte Standortwahl, die vor dem Hintergrund bestehender Ziele zur Stadtentwicklung in Bielefeld immer wieder zu Diskussionen führen.

Ein vielfältiges Einzelhandelsangebot soll auch künftig das Markenzeichen der Stadt Bielefeld sein. Dazu soll die Innenstadt mit ihrer Attraktivität und Ausstrahlungskraft – auch über die Grenzen der Stadt hinaus – beitragen. Die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten in den Zentren der Stadtbezirke sowie ergänzende Standorte, die der wohnungsnahen Versorgung mit Lebensmitteln dienen, stellt einen wichtigen Qualitätsfaktor der Versorgung der Bevölkerung in den Bielefelder Stadtbezirken dar. Die dezentralen Sonderstandorte sollen darüber hinaus vor allem eine

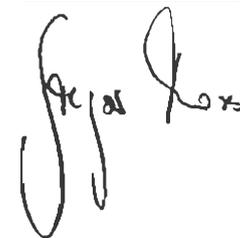
Angebotsergänzung zu den Zentren bzw. zur Nahversorgung bilden und damit das umfassende Einzelhandelsangebot der Stadt Bielefeld abrunden.

Um diese Ziele zu erreichen, ist eine räumliche Steuerung des Einzelhandels notwendig. Sie besitzt sowohl auf Bundes- wie auf Landesebene im Rahmen des Baurechts klare Grundlagen und Zielvorgaben, die im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden. Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt dabei als ein vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenes städtebauliches Konzept eine fundierte aber vor allem auch unabdingbare Abwägungsgrundlage dar.

Die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld wurde durch die Planungsbüros Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung und Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalplanung in einem breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozess durchgeführt. Dazu liegt ein umfassender Bericht vor.

Die vorliegende Broschüre soll für Interessierte in kompakter Form zum Verständnis der wesentlichen Grundzüge des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beitragen sowie das Bewusstsein zur Notwendigkeit einer Steuerung des Bielefelder Einzelhandels wecken bzw. weiter schärfen.

Bielefeld, im Februar 2009



Beigeordneter Gregor Moss
Dezernat 4 Planen / Bauen



1 Ausgangssituation

Der Einzelhandel besitzt eine eigene Dynamik, die auf die Entwicklung einer Stadt und ihrer Gestalt Einfluss nimmt. So ist der Einzelhandel auf der einen Seite die tragende Säule unserer städtischen Zentren und Nebenzentren, auf der anderen Seite können sich aber durchaus auch einzelne Standorte außerhalb von Zentren bilden und die Versorgungsstruktur bestimmen. Vor dem Hintergrund des bundesweiten nahezu ungebremsten Verkaufsflächenwachstums, überwiegend rückläufigen Bevölkerungszahlen, einer hohen Mobilität, einem zunehmenden Preisbewusstsein der Kunden und einer Unsicherheit im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklung ist festzuhalten: die Kaufkraft insgesamt und jedes Einzelnen ist begrenzt. Der Euro im Portemonnaie kann doch immer nur einmal ausgegeben werden! Somit ist auch der Wettbewerb im Einzelhandel zwischen den einzelnen Anbietern und nicht zuletzt auch Standorten hart, insbesondere dann, wenn gleiche oder vergleichbare Waren



an unterschiedlichen Standorten angeboten werden. Konflikte sind damit vorprogrammiert.

Ansprüche der Investoren und Betreiber sowie der Stadtentwicklung in den Kommunen stehen sich dabei oft scheinbar unvereinbar gegenüber. Zunächst sind da die nach wie vor klar vorgetragenen betreibermotivierten Standortrahmenbedingungen zu nennen, die – aus welchen Gründen auch immer – in der Vergangenheit dazu geführt haben, dass zahlreiche dezentrale Einzelhandelsstandorte entstanden sind. Sie führten in nicht wenigen Fällen dazu, dass die gewachsenen Zentren (vgl. dazu: Was sind Zentren? S. 7) sowohl in ih-

rer Attraktivität als auch in ihrer ökonomischen Stellung (auch für andere innenstadtrelevante Nutzungen) an Bedeutung verloren haben. Ebenso hat das ehemals dichte Netz der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Regionen bzw. Kommunen Deutschlands erheblich unter dieser Entwicklung gelitten. Zum anderen bestehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen und gesetzliche Grundlagen auf Bundes- wie auf Landesebene, die eindeutig den (gewachsenen) Zentren die „Ansiedlungshoheit“ zugestehen und klare Regeln für dezentrale Standorte formulieren.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat die Stadt



Bielefeld durch die Planungsbüros Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung und Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalplanung in einem breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozess eine Grundlage erarbeiten lassen, die dazu beitragen kann diese vermeintlich nicht zu vereinbarenden Vorstellungen im Rahmen der Einzelhandelsnutzung bzw. –ansiedlung für die Stadt Bielefeld in Einklang zu bringen. Als fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Basis steht es für künftige stadtentwicklungspolitische Abwägungsprozesse bzw. Entscheidungen zur Verfügung. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bietet somit einen Orientierungsrahmen

- für die Verwaltung im Umgang mit einzelhandelsrelevanten Umnutzungs- oder Ansiedlungsanfragen,
- für die Politik – sowohl bei stadtbezirks- als auch gesamtstädtisch orientierten Beschlüssen – sowie
- für Betreiber und Investoren zur Einordnung ihrer Absichten zu Einzelhandelsansiedlungen,

-erweiterung- oder Umnutzungen und auch

- für Grundstücks- und Immobilienbesitzer zur Erlangung von insbesondere Planungs- und Investitionssicherheit im Umgang mit Planungen für ihren Besitz und schließlich
- für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bielefeld im Hinblick auf die Schaffung einer möglichst attraktiven, zukunftsfähigen Einkaufs- und Versorgungssituation.

Dabei berücksichtigt es die gesamtstädtische Versorgungssituation – die Innenstadt ebenso wie die Stadtbezirke mit ihrer Nahversorgung in Zentren und an Einzelstandorten sowie die Sonderstandorte großflächiger Anbieter.

Die vorliegende Broschüre soll in kompakter Form zum besseren Verständnis des umfassenden Berichts zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept beitragen. Es werden Begriffe, Zusammenhänge, Abläufe und Abhängigkeiten, die sich bei der Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bielefeld ergeben, erläutert.

Was sind Zentren?

Zentren bilden den Knotenpunkt wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen in der Stadt. In ihnen konzentriert sich das öffentliche Leben. Gleichzeitig übernehmen sie wichtige Versorgungsfunktionen für Bewohner und Beschäftigte in der näheren Umgebung und im weiteren Einzugsbereich. Sie sind geprägt durch eine Mischung unterschiedlichster Dienstleistungen privater und öffentlicher Art. Sie schließen den sozialen und gesellschaftlichen Bereich ebenso mit ein wie kulturelle Einrichtungen. In besonderem Maße bestimmt der Einzelhandel das Bild der Zentren, er ist Basis für ein pulsierendes, öffentliches Leben und Ansatzpunkt für weitere zentrenbildende Einrichtungen und Angebote.

Zentren (in Europa) haben sich über lange Zeiträume im Rahmen des städtischen Wachstums weitgehend ungesteuert entwickelt. Dennoch sind sie in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten immer deutlicher unter Druck geraten und können ihre Funktion zum Teil nur noch unzureichend erfüllen. Dafür gibt es zahlreiche Gründe, wie die rückgängige bzw. stagnierende Bevölkerungsentwicklung, die weitreichende und zunehmende Mobilität, der Flächenanspruch von Einzelhandels-, Kultur- oder Freizeiteinrichtungen etc..

Zentren sind in ihrer multifunktionalen Form ein wesentliches Merkmal und ein unverzichtbarer Bestandteil unserer Städte, den es zu schützen gilt!



2 Warum Einzelhandelssteuerung?

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld stellt ein „städtebauliches Konzept“ dar, das die räumliche Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung verfolgt. Es ist also weder ein Bedarfskonzept noch ein Marketingkonzept.

Die räumliche Steuerung des Einzelhandels dient der Umsetzung von übergeordneten, gesamtstädtischen Zielsetzungen in Bielefeld zur Stadtentwicklung und nicht der Verhinderung des Wettbewerbes. Die Stadt Bielefeld möchte im Sinne einer positiven und in die Zukunft gerichteten Stadtentwicklungspolitik Einzelhandel in ihren Verwaltungsgrenzen an die städtebaulich gewünschten Standorte lenken und so auch (vorhandene wie



perspektivische) negative Auswirkungen, wie den Funktionsverlust von gewachsenen Zentren oder die Ausdünnung der Nahversorgung, vermeiden. Diese Art der Steuerung besitzt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung (vgl. dazu: Was ist Bauleitplanung? S.9) klare rechtliche Grundlagen und Zielvorgaben, die sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene gesetzlich festgesetzt sind. Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt dabei ein städtebauliches Konzept im Sinne des

§ 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch dar. Mit Beschluss des Rates der Stadt Bielefeld dient es als unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Somit ist also im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels auf der Basis eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes nicht das „OB“ entscheidend, sondern vielmehr das „WIE“ (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der kommunalen Möglichkeiten). Für dieses „WIE“ werden im Rahmen

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW),
- des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) sowie
- von zahlreichen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte

klare Anforderungen formuliert.

Insbesondere der für die nordrhein-westfälischen Kommunen verbindliche Einzelhandelserlass NRW (2008, Nr. 4.1) stellt heraus:

„Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt den Gemeinden eine entscheidende Rolle zu. Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.“

Was ist Bauleitplanung?

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Instrument der Stadtplanung und hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Hierzu zählt neben dem Flächennutzungsplan auch der Bebauungsplan, der als Satzung vom Rat beschlossen wird und die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Grundstückes enthält. Die Rechtsgrundlage hierfür ist das Baugesetzbuch (BauGB). Die Festsetzungen des Planes sind für den Grundstückseigentümer rechtsverbindlich. Er ist Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen im Baugenehmigungsverfahren.

Der Bebauungsplan enthält verbindliche Angaben über Art (z.B. Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel) und Maß (z.B. Geschosshöhe, Bebauungsdichte) der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt zu entwickeln, die Aufstellung erfolgt in mehreren Verfahrensschritten, die im BauGB vorgeschrieben sind. Dazu gehört auch die sog. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Planauslegung mit der Möglichkeit, während der Auslegungsfrist Stellungnahmen vorzubringen. Das BauGB schreibt eine „ortsübliche Bekanntmachung“ vor, die in den beiden Bielefelder Tageszeitungen erfolgt.



3 Der Weg zum Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte im Auftrag der Stadt Bielefeld in einem breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozess. Ein begleitender Arbeitskreis trat regelmäßig zu einzelnen Arbeitsschritten zusammen. Ihm gehörten neben Vertretern der politischen Fraktionen und Gruppen des Rates (CDU, SPD, Bündnis 90 / Die Grünen, FDP, Die Linke, Bürgernähe, Bürgergemeinschaft für Bielefeld) und der Verwaltung der Stadt Bielefeld auch Vertreter der Industrie- und Handelskammer zu Bielefeld, des Einzelhandelsverbands OWL, der Handwerkskammer OWL, Kreishandwerkerschaft, der Bezirksregierung Detmold und die Gutachter an. Darüber hinaus fand auch ein gezielter Austausch zur Analyse der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Situation sowie zu den strate-



gischen Bausteinen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit den Bezirksvertretungen in den Bielefelder Stadtbezirken statt. So konnten bereits während der Erarbeitung des Konzeptes zahlreiche spezifische Belange der Stadtbezirke aufgenommen, diskutiert und abgewogen werden. Grundlage des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bildet eine flächendeckende Erhebung des Einzelhandels im gesamten Bielefelder Stadtgebiet sowie eine Analyse der Nachfragesituation. Darauf aufbauend erfolgte eine Bewertung

von räumlichen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Bielefeld. Davon abgeleitet wurden schließlich die konzeptionellen Bausteine mit:

- den übergeordneten Zielen,
- der Standortstruktur,
- der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und
- dem Sonderstandortkonzept sowie
- den Grundsätzen zur Umsetzung und
- den planungsrechtlichen Empfehlungen (insbesondere Bielefelder Sortimentsliste).

4 Bausteine des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die konzeptionellen Ziele und Grundsätze bilden die wesentlichen Bausteine des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Sie werden unter den folgenden Punkten erläutert:

- 4.1 Übergeordnete Ziele
- 4.2 Standortstruktur
- 4.3 Bielefelder Sortimentsliste
- 4.4 Wie funktioniert eine zukunftsfähige, räumliche Steuerung des Einzelhandels in Bielefeld?

4.1 Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten zukünftigen Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bielefeld bilden den inhaltlichen Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Grundvoraussetzung zur Umsetzung dieser Ziele ist eine klare räumliche Zuordnung des Einzelhandels zu Standortbereichen, die sich im Hinblick auf Sortiments- und Größenstrukturen weitgehend funktional ergänzen. In diesem Sinne stellt beispielsweise ein Baumarkt an einem dezentralen Standort eine Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den Zentren oder zu einzelnen Nahversorgungsstandorten (Lebensmittelanbieter) dar. Die Ziele sollen künftig u.a. zum

Interessenausgleich der unterschiedlichen Akteure (Investoren, Betreiber, Verwaltung, Politik) sowie zur Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit beitragen.

Folgende übergeordnete Ziele liegen dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld zugrunde.

1. Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Bielefeld als Oberzentrum für die Region

Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem



tem eingeordnet. Als Oberzentrum kommt der Stadt Bielefeld dabei – neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung – auch die Aufgabe zu, verschiedene Versorgungsfunktionen für das Umland mit zu übernehmen. In diesem Sinne ist eine Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bielefeld zu gewährleisten. Dabei ist aber auch auf die gesamtstädtische Zentrenhierarchie sowie übrige Standortstruktur zu achten.



2. Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Bielefeld

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche) und seine qualitative Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenzuordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Bielefeld attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss daher sein, eine Vielfalt (im oben genannten Sinne) für die Stadt Bielefeld zu erlangen bzw. zu sichern. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Entwicklung in die einzelnen Standortbereiche (insbesondere Zentren und Sonderstandorte) gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So bekommt das Hauptzentrum nicht nur eine zentrale Bedeutung für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen

wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc.. Daneben ist es Aufgabe der Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte, die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen funktional zu ergänzen.

3. Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelsituation ist eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des Einzelhandels- und Nutzungsangebotes, die seiner jeweiligen Versorgungsfunktion entspricht. Die einzelnen Zentren der Stadt Bielefeld sind dabei in eine hierarchische Ordnung gemäß ihrer Versorgungsaufgabe einzuordnen. Eine Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge.

4. Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt in Bielefeld

Der Hauptgeschäftsbereich stellt den wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb Bielefelds dar, der sich, im Vergleich zu anderen Zentren, insbesondere durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich gelegt werden. Dieser Standort genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Bielefelder Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen.

5. Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiges Ziel der Bielefelder Stadtentwicklung; häufig bilden Lebensmittelanbieter in Nebenzentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Ziels erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet wer-

den, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Bielefelder Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten.



6. Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbranche enorm groß werden kann.

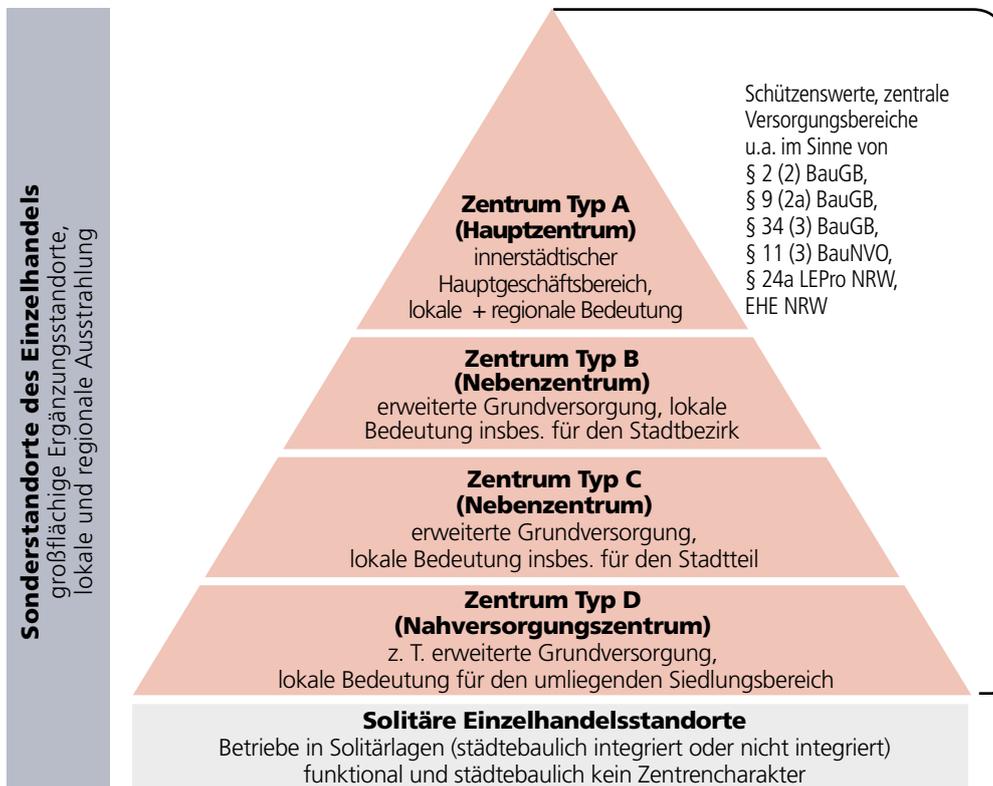
7. Planungs- und Investitionsicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel

Bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen wird der bestehende Einzelhandel nach wie vor zu oft nur unzureichend in die entsprechenden Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der vorhandene Bestand, der die Attraktivität und Ausstrahlungskraft Bielefelds nicht unwesentlich mitbestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Es bedeutet vielmehr, dass sowohl eine Bestandspflege als auch eine Integration bzw. Verknüpfung von Einzelhandelsentwicklungen in bzw. mit bestehenden Strukturen bei künftigen Planungen zu gewährleisten ist. Eingriffe in das Marktgeschehen dienen daher nur einer Lenkung des Wettbewerbes an städtebaulich wünschenswerte Standorte.

4.2 Zukünftige Standortstruktur

Ausgehend von der vorhandenen Standortstruktur in der Stadt Bielefeld weist die zukünftige Standortstruktur folgende Elemente auf:

- ein vierstufiges Zentrensystem der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. dazu: Was ist ein zentraler Versorgungsbereich? S. 15/16) auf, welches ergänzt wird durch
- Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels sowie
- solitäre Nahversorgungstandorte.



Was ist ein zentraler Versorgungsbereich?

Der Begriff zentraler Versorgungsbereich stammt aus dem Bereich der Stadtplanung bzw. des Bauplanungsrechts. Es handelt sich dabei um einen eindeutig definierten Fachbegriff, der insbesondere im Rahmen der Steuerung des Einzelhandels in der Bauleitplanung Anwendung findet.

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 2 Absatz 2, 9 Absatz 2a, 34 Absatz 3 Baugesetzbuch und § 11 Absatz 3 Bau-nutzungsverordnung) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt. Eine eindeutige Abgrenzung ist unbedingt erforderlich.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Fortsetzung nächste Seite



Die Innenstadt stellt das Hauptzentrum (Typ A) der Stadt Bielefeld dar. Ihre Versorgungsbedeutung bezieht sich, nicht zuletzt auch in Abhängigkeit der Bedeutung als Oberzentrum, sowohl auf das Bielefelder Stadtgebiet als auch auf die Region. Die Zentrentypen B und C wirken als Nebenzentren auf Ebene der Stadtbezirke bzw. Stadtteile. Die Zentren des Typs D sind Nahversorgungszentren, sie dienen vorrangig der wohnungsnahen Versorgung in unmittelbarer Nähe zu den jeweiligen Wohngebieten.

Neben den vier Typen der zentralen Versorgungsbereiche werden in der nebenstehenden Karte Standortgemeinschaften mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² in zumeist nicht integrierter Lage (also außerhalb der Zentren) dargestellt.

Darüber hinaus gibt es solitäre Standorte ab einer Verkaufsfläche von 800 m², die nicht innerhalb der Zentren oder Standortgemeinschaften angesiedelt sind.

Schließlich wird die Standortstruktur ergänzt durch solitäre Nahversorgungsstandorte, d.h. Einzelstandorte von Lebensmittelmärkten (wie Lebensmittel-discounter oder Supermarkt), die insbesondere in kleineren Wohnsiedlungsbereichen zur wohnungsnahen Grundversorgung beitragen. Ergänzungen des Nahversorgungsnetzes sind im Einzelfall bei nachgewiesener Versorgungslücke bzw. unter Ausschluss von negativen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur (insbesondere die auf die zentralen Versorgungsbereiche), wie beispielsweise durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Windflöte zur Verbesserung der Versorgung dort lebenden Bevölkerung, möglich.

Fortsetzung: Was ist ein zentraler Versorgungsbereich?

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/ -präsentation.

Zukünftige Standortstruktur

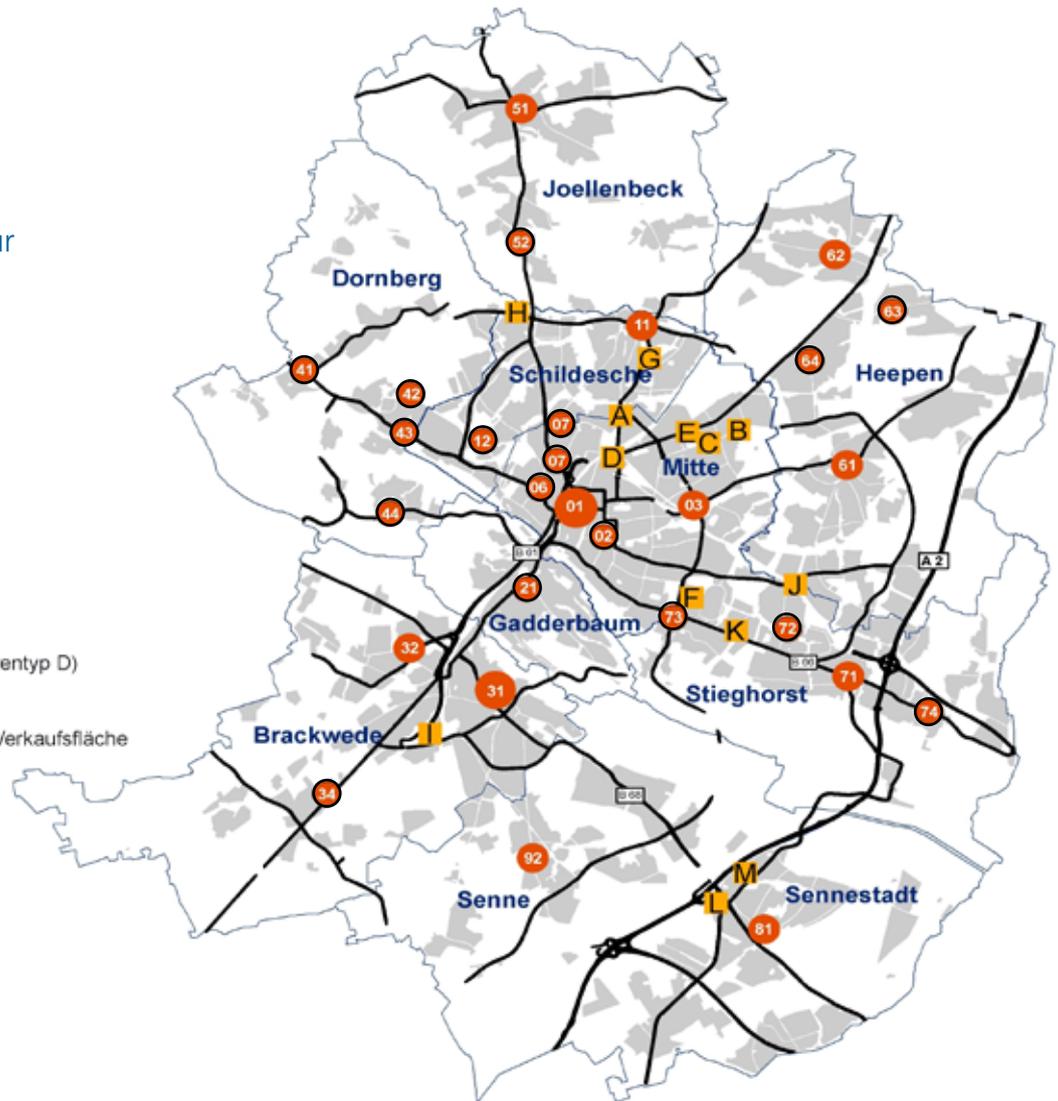
Legende

Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum (Zentrentyp A)
- Nebenzentrum (Zentrentyp B)
- Nebenzentrum (Zentrentyp C)
- Nahversorgungszentrum (Zentrentyp D)

Sonderstandorte

- Standortbereiche ab 5.000 m² Verkaufsfläche



Zentrale Versorgungsbereiche

01	Innenstadt	32	Carl-Severing-Straße	62	Brake
02	August-Bebel-Straße	34	Ummeln	63	Milse
03	Heeper Straße	41	Großdornberg	64	Baumheide, Rabenhof
06	Stapenhorststraße	42	Lohmannshof	71	Hillegossen
07	Jöllenbecker Straße	43	Pappelkrug, Wertherstraße	72	Stieghorst
11	Alt-Schildesche	44	Hoberge-Uerentrup	73	Sieker
12	Bültmannshof	51	Jöllenbeck	74	Ubbedissen
21	Gadderbaum	52	Theesen	81	Elbeallee / Reichowplatz
31	Hauptstraße	61	Heepen	92	Windelsbleicher Straße

Sonderstandortbereiche > 5.000 m² Verkaufsfläche

A	Beckhausstraße	E	Herforder Straße Ost	J	Oldentruper Kreuz
B	Eckendorfer Straße	F	Otto-Brenner-Straße	K	Detmolder Straße
C	Bauhaus / Zoo-West	G	Engersche Straße	L	Hansestraße
D	Herforder Straße / Eckendorfer Straße West	H	Babenhäuser Straße	M	Senfelder Straße
		I	Sunderweg / Südring		



Typen zentraler Versorgungsbereiche in Bielefeld

Folgende einzelhandelsrelevante Ausstattungsmerkmale dienen zur Unterscheidung der Zentrentypen. Eine weitgehende Übereinstimmung mit diesen Merkmalen im Bestand oder im Hinblick auf künftige Entwicklungen bestimmt dabei die jeweilige Zuordnung.



Hauptzentrum (Typ A) - Innenstadt

- Versorgungsbedeutung städtisch und regional
- Vollständiges, breites und tiefes Einzelhandelsangebot aller zentrenprägender Sortimente
- Wettbewerb innerhalb der Branchen gegeben
- Vielfältiger Betriebstypen und –größenmix, hoher Anteil an Fachgeschäften
- Breit gefächertes Angebot insbesondere im Bereich Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Dienstleistungen, Kultur



Nebenzentrum (Typ B) - Brackwede, Hauptstraße

- Versorgungsbedeutung teilstädtisch, über den Stadtbezirk hinausgehend
 - Vollständig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung, ergänzendes Einzelhandelsangebot im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung
 - Wettbewerb insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung bzw. in zentrenrelevanten Warengruppen gegeben
 - Magnetbetriebe insbesondere der Branchen Lebensmittel und Bekleidung, hoher Anteil an Fachgeschäften
- Zentrentragendes Angebot insbesondere im Bereich Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Dienstleistungen



Nebenzentren (Typ C) – Alt-Schildesche, Carl-Severing-Straße, Jöllenbeck, Heepen, Brake, Hillegossen, Windelsbleicher Straße, Elbeallee/Reichowplatz, Heeper Straße

- Versorgungsbedeutung teilstädtisch, besondere Versorgungsbedeutung im Stadtbezirk bzw. Stadtteil
- Vollständig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung, ergänzendes Einzelhandelsangebot im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung, jedoch in eingeschränkter Breite und Tiefe
- Wettbewerb vor allem im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung gegeben
- Magnetbetriebe insbesondere der Branchen Lebensmittel, kleine Fachgeschäfte
- Ergänzendes Angebot insbesondere im Bereich Dienstleistungen, Gastronomie, z.T. öffentliche Dienstleistungen



Nahversorgungszentren (Typ D) – August-Bebel-Straße, Stapenhorststraße, Jöllenbecker Straße, Bültmannshof, Gadderbaum, Ummeln, Großdornberg, Lohmannshof, Pappelkrug/Wertherstraße, Hoberge-Uerentrup, Theesen, Milse, Baumheide/Rabenhof, Stieghorst, Sieker, Ubbedissen

- Versorgungsbedeutung vorrangig auf den umliegenden Wohnsiedlungsbereich bezogen
- Weitgehend vollständig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung, mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt, geringes Angebot aus dem Bereich der mittelfristigen und langfristigen Bedarfsdeckung
- Wettbewerb vereinzelt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung gegeben
- Magnetbetriebe: 1-2 Lebensmittelanbieter, wenige ergänzende kleinteilige Betriebe
- Eingeschränktes, ergänzendes Angebot im Bereich Dienstleistungen und Gastronomie, z.T. öffentliche Dienstleistungen



4.3 Bielefelder Sortimentsliste

Die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bielefeld im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Dabei dürfen Kommunen auch festlegen, wo Einzelhandel stattfinden soll und wo nicht. Hierzu dient der Stadt Bielefeld immer auch die Bielefelder Sortimentsliste. Darin werden zentrenrelevante und nicht zentrenrele-

vante Sortimente unterschieden (vgl. dazu: Was sind zentrenrelevante Sortimente?). Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der Regel als zentrenrelevant einzustufen.

Die Bielefelder Sortimentsliste ist ein wichtiger instrumenteller Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen im Stadtgebiet.

Was sind zentrenrelevante Sortimente?

Die in einem Einzelhandelsbetrieb angebotene Warenpalette lässt sich nach unterschiedlichen Sortimenten differenzieren. Dabei werden zentrenrelevante Sortimente von nicht zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt. Nahversorgungsrelevante Sortimente (im Wesentlichen Lebensmittel, Drogerie- und Körperpflegeartikel) zählen in der Regel auch zu den zentrenrelevanten Sortimenten.

Zentrenrelevante Sortimente prägen mit einem hohen Anteil am Gesamtangebot insbesondere die Zentren. Durch ihre Vielfalt sorgen sie für einen attraktiven Branchenmix. Im Gegensatz zu großen Fachmärkten, wie beispielsweise Bau- oder Möbelmärkten, die eine hohen Flächenanspruch haben die fast ausschließlich außerhalb der Zentren anzutreffen sind, haben Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten überwiegend einen geringeren Flächenanspruch. Sie erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten (u.a. Arbeit/Schule/Arzt/ Behörde/Einkauf/Bummeln...). Zentrenrelevante Sortimente entwickeln insbesondere in Verbindung mit einer hohen Sortimentsbreite- bzw. -tiefe (Spezialgeschäfte) eine hohe Ausstrahlungskraft und Bedeutung auch über die Grenzen der Stadt hinaus. Schließlich ist ein wesentliches Merkmal von zentrenrelevanten Sortimenten, dass sie leicht transportiert werden können („Handtaschensortimente“).



Bielefelder Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente

*Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
Getränke*

Nahrungs- und Genussmittel

Pharmazeutika, Reformwaren

Schnittblumen

Zeitungen / Zeitschriften

Bekleidung

Bettwäsche

Bild- und Tonträger

Bilderrahmen

Bücher

Computer und Zubehör

Elektrokleingeräte

Foto

Gardinen

Geschenkartikel

Glas / Porzellan / Keramik

Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware

Stoffe / Wolle

*Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte,
ohne Elektrokleingeräte)*

*Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Hörgeräte*

Kunstgewerbe / Bilder

Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

Musikinstrumente und Zubehör

Optik, Augenoptik

Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

Sanitätsbedarf

Schuhe

Spielwaren

Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)

Sportbekleidung

Sportschuhe

Telekommunikation und Zubehör

Uhren / Schmuck

Unterhaltungselektronik und Zubehör

Wäsche / Miederwaren / Bademoden

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten

Bauelemente, Baustoffe

Bettwaren / Matratzen

Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzelware)

Büromöbel

Camping und Zubehör

Eisenwaren / Beschläge

Elektrogroßgeräte

Elektroinstallationsmaterial

Erotikartikel

Fahrräder und Zubehör

Farben / Lacke

Fliesen

Gartenbedarf / -geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)

Gartenmöbel

Kamine / Kachelöfen

Kinderwagen

Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör

Küchenmöbel

Lampen / Leuchten / Leuchtmittel

*Maschinen / Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasen-
mäher, Wasserpumpen)*

Möbel

Pflanzen / Samen

Rollläden / Markisen

Sanitärbedarf

Sportgroßgeräte

Tapeten

Waffen, Angler- und Jagdbedarf

Zoologischer Bedarf

(Kraftfahrzeug- und Motorradhandel)*

* Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist.

4.4 Wie funktioniert eine zukunftsfähige, räumliche Steuerung des Einzelhandels in Bielefeld?

Zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bielefeld wurden in Form von drei Grundsätzen Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel definiert. Da sie besonders die Bielefelder Situation berücksichtigen und auf diese zugeschnitten sind, können sie auch als Bielefelder Systematik bezeichnet werden. Sie stellen einen klaren Ordnungsrahmen für künftige Ansiedlungen und Umnutzungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrele-

vanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Bestehende Standorte, die diesem räumlichen Steuerungskriterien nicht entsprechen, besitzen Bestandsschutz.

Zur Erläuterung: Das Kernsortiment oder Hauptsortiment eines Einzelhandelsbetriebes prägt diesen im Hinblick auf den Anteil an der Gesamtverkaufsfläche sowie den Umsatz. Randsortimente ordnen sich dem Kernsortiment flächen- und umsatzmäßig deut-

lich unter. Sie haben einen ergänzenden und damit nicht prägenden Charakter.

Die folgende Tabelle stellt die sich ergebenden sechs Fallkonstellationen mit einer Differenzierung der Betriebsgrößen nach Kleinflächigkeit (unter 800 m² Verkaufsfläche) und Großflächigkeit (ab 800 m² Verkaufsfläche) sowie Beispiele entsprechender Einzelhandelsbetriebe dar.

	Kernsortiment	Größenordnung	Beispiele für Einzelhandelsbetriebe
Grundsatz 1	nahversorgungsrelevant	kleinflächig, < 800 m ² Verkaufsfläche	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)
		großflächig, ab 800 m ² Verkaufsfläche	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Grundsatz 2	zentrenrelevant	kleinflächig, < 800 m ² Verkaufsfläche	Textildiscounter, Schuhfachmarkt, Musikfachgeschäft
		großflächig, ab 800 m ² Verkaufsfläche	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt
Grundsatz 3	nicht zentrenrelevant	kleinflächig, < 800 m ² Verkaufsfläche	Lampen- und Leuchtenfachmarkt, Antiquitätenfachgeschäft, Matratzenfachmarkt
		großflächig, ab 800 m ² Verkaufsfläche	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter, Zoofachmarkt, Fahrradfachmarkt



4.4.1 Entwicklung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbraucher-nahen Versorgung der Bielefelder Bevölkerung.

Grundsatz 1

Standorte für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen der Typen A-D liegen.

Standorte für nicht großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Typen A-D liegen.

Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Ausnahmen sind für einzelne Standorte zur Sicherung der Nahversorgung möglich, sie bedürfen der Prüfung im Einzelfall, wobei die Nachweispflicht bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) beim Antragsteller liegt.

4.4.2 Entwicklung des Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment

Ziel:

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Bielefelder Hauptzentrums (Innenstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren.

Grundsatz 2

Standorte für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen der Typen A-D liegen.

Standorte für nicht großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Typen A-D liegen.

Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen sich am Typ des Bielefelder Ladens (Verkaufsfläche bis zu 200 m²) orientieren. Eine Prüfung im Einzelfall ist vorzunehmen.

4.4.3 Entwicklung des Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment

Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt), Nebenzentren und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Grundsatz 3

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können in zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen neue Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment vorrangig im Bereich von bestehenden Sonderstandorten gemäß des Sonderstandortkonzeptes liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen und in Mischgebieten liegen.



5 Häufig gestellte Fragen im Zusammenhang mit Einzelhandelskonzepten – und ihre Antworten

Legen wir uns mit dem politischen Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept „Fesseln“ an, die mögliche Investoren in die Nachbarstädte treiben? Kann das gewollt sein?

Auch in den Nachbarstädten Bielefelds gelten die einschlägigen Rechtsvorschriften zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Und somit gelten auch dort die selben grundsätzlichen Rahmenbedingungen wie in Bielefeld. Ein „Ausbüchsen“ in die Nachbarstadt oder das gegenseitige Ausspielen ist nicht möglich. Zumal auch zahlreiche Gemeinden im engeren oder auch weiteren Umfeld (wie z.B. Gütersloh, Herford, Rietberg, Verl) über vergleichbare aktuelle Einzelhandelskonzepte verfügen bzw. diese gerade erarbeiten oder auch aktualisieren (lassen). Ebenso besteht für die Region Ostwestfalen-Lippe seit mehreren Jahren ein regionales Einzelhandelskonzept, das ebenfalls Spielregeln im Umgang mit der Bewertung großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit regionaler Bedeutung formuliert hat.

Das Einzelhandelskonzept ist statisch. Es schreibt offensichtlich den gegenwärtigen Bestand fest und lässt keine Handlungsmöglichkeiten für die Zukunft offen!

Das Einzelhandelskonzept berücksichtigt, unter Würdigung und Bewertung der aktuellen Ausgangssituation in Bielefeld, mögliche Veränderungen wichtiger Rahmenbedingungen für den Einzelhandel und die Stadt Bielefeld wie z.B. Bevölkerungsveränderung, Einkommensveränderung, Veränderung des Einkaufsverhaltens. Und das bis zum Jahr 2020. Somit sind wichtige ökonomische Aspekte ebenso mit eingeflossen wie ggf. erforderliche räumliche Entwicklungsperspektiven in den verschiedenen Standortstrukturen der Stadt Bielefeld. Bezogen auf die Bielefelder Sortimentsliste gibt es, rückwirkend betrachtet, kein Sortiment, was in den vergangenen 20 Jahren auf den Einzelhandelsmarkt gekommen ist (z.B. Mobiltelefone oder auch DVDs), das nicht ohne Probleme den aufgeführten Sortimenten oder auch Warengruppen zugeordnet werden kann.

Wie lange hat ein solches Einzelhandelskonzept Gültigkeit?

Es gibt kein grundsätzliches „Verfallsdatum“ für ein Einzelhandelskonzept. Das Bielefelder Einzelhandelskonzept basiert zum einen auf einer aktuellen und flächendeckenden Datenbasis, die angesichts der Dynamik im Einzelhandel in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden sollte. Zum anderen liegen dem Bielefelder Einzelhandelskonzept aktuelle rechtliche Grundlagen (Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung als bundesrechtliche Vorgaben sowie das Landesentwicklungsprogramm und der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen) sowie darauf aufbauende Rechtsprechung zu Grunde. Eine ggf. erforderliche Anpassung / Fortschreibung / Aktualisierung kann sich somit sowohl aus veralteten Grundlagen als auch sich veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben. Unabhängig davon zeigen andere Kommunen, die bereits weitreichende Erfahrungen mit diesem Instrument haben, dass etwa alle 5 bis 7, spätestens jedoch alle 10 Jahre eine entsprechende Fortschreibung / Aktualisierung erfolgen sollte.

Mein vorhandenes Einzelhandelsgeschäft liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und auch außerhalb eines Sonderstandortes. Ist für mich nach dem politischen Beschluss zum Einzelhandelskonzept keine weitere Entwicklung mehr möglich?

Zunächst einmal gilt grundsätzlich der Bestandsschutz. Sofern vorhandene Baurechte oder auch Baugenehmigungen noch nicht voll ausgeschöpft sind, kann dies erfolgen. Sind darüber hinaus gehende Veränderungen gewünscht, so greifen verschiedene Kriterien oder auch bauplanungsrechtliche Mechanismen, die z.B. mit Blick auf die unterschiedlichen Ziele und Grundsätze des Bielefelder Einzelhandelskonzepts schnell und nachvollziehbar beantwortet werden können. Die Verwaltung der Stadt Bielefeld, hier insbesondere das Bauamt (Ansprechpartner siehe vorn in dieser Broschüre) steht für Rückfragen und Auskünfte gerne zur Verfügung.

Mein Grundstück liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Ist für mich nach dem politischen Beschluss zum Einzelhandelskonzept nur noch eine Einzelhandelsentwicklung möglich?

Nein. Die Lage von Grundstücken innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verpflichtet weder den Grundstückseigentümer noch die Stadt Bielefeld (als Träger der kommunalen Planungshoheit) zur ausschließlichen Nutzung durch Einzelhandel. Das mögliche Nutzungsspektrum leitet sich z.B. aus einem rechtskräftigen Bebauungsplan ab, der, als Ortsrecht durch den Rat der Stadt beschlossen, auch nur durch ihn geändert werden kann. Besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so kann entweder ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden (der wiederum das Nutzungsspektrum für den Bereich definiert) oder das mögliche Nutzungsspektrum leitet sich nach § 34 des Baugesetzbuches ab, sofern zur Aufstellung eines Bebauungsplanes z.B. kein politischer und städtebaulicher Anlass besteht. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht.

Mein Wohngebäude / Grundstück (derzeit nicht durch Einzelhandel genutzt) liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches - rollen sofort nach Beschluss zu diesem Konzept die Bagger zur Räumung meines Grundstückes an?

Nein. Das käme einer Zwangsenteignung gleich, die nur in ganz besonderen Ausnahmefällen von einer Gemeinde durchgeführt werden kann. Die Ansiedlung von Einzelhandel zur Verbesserung der Versorgungssituation zählt nicht dazu.

Sofern ein Bebauungsplan zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele aufgestellt / geändert werden muss:

Zum einen besteht keine Pflicht zur Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen als unmittelbare Konsequenz aus dem Beschluss zum Einzelhandelskonzept. Diese Entscheidung trifft der Rat der Stadt Bielefeld im Rahmen seiner kommunalen Entscheidungs- und Planungshoheit. Zum anderen müssen, sollte sich der Rat der Stadt Bielefeld zur Änderung / Aufstellung eines Bebauungsplans entschlossen haben, bereits im Vorfeld dieses formalen Bauleitplan(änderungs)verfahrens u.a. sämtliche eigentums- und/



oder grundstücksrechtlichen Fragestellungen - selbstverständlich unter Einbeziehung der Grundstücks- und/oder Immobilienbesitzer – geklärt werden.

Müssen vorhandene (großflächige) Betriebe, die ihren Standort außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen haben, damit rechnen, dass sie, wenn ihre Verkaufsflächenaufteilungen nicht mit den neuen Zielvorgaben und Grundsätzen des Bielefelder Einzelhandelskonzepts übereinstimmen (z.B. Anteil der zentrenrelevanten Sortimente deutlich über 10 % der Gesamtverkaufsfläche), nach dem Beschluss sofort mit entsprechenden Änderungsverfügungen konfrontiert werden?

Nein. Es greift der Bestandschutz. Erst im Falle von Veränderungen, die rechtlich betrachtet eine Nutzungsänderung bedeuten würden, müssen die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen) oder auch das Einzelhandelskonzept mit seinen entsprechenden Regelungen zu Grunde gelegt werden.

Stellt das Einzelhandelskonzept nicht einen Eingriff in den Wettbewerb dar?

Das Einzelhandelskonzept definiert im positiven Sinne die zukünftigen Ziele und darauf aufbauenden Regeln zur Entwicklung der Bielefelder Zentren und Einkaufsstandorte. Dabei ist es ein legitimes Vorgehen einer jeden Stadt, so auch ein jüngerer Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts, festzulegen, wo im Sinne der Umsetzung dieser Ziele Einzelhandel in ihrem Stadtgebiet stattfinden soll und wo nicht. Dabei geht es nicht um den Schutz einzelner Betriebe vor einem „ungesunden“ oder „unfairen“ Wettbewerb. Es geht vielmehr um den (rechtlich abgesicherten) Schutz von (städtebaulichen) Strukturen, die eine möglichst ausgewogene und flächendeckende Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen in einer Stadt wie Bielefeld ermöglichen sollen. Da dies jedoch nicht überall und mit der gleichen Ausprägung erfolgen kann, ist eine Setzung von Prioritäten und Vorranggebieten unabdingbar.



Das Kundenverhalten insbesondere beim Lebensmitteleinkauf hat sich in den vergangenen Jahren doch massiv gewandelt – der Kunde fährt mit dem Auto vor und packt alles in den Kofferraum ! Ist das ausreichend in dem Einzelhandelskonzept berücksichtigt?

Nach wie vor kauft ein nicht unerheblicher Anteil der Kunden – und das nicht nur Lebensmittel – nicht mit dem Pkw ein. Und das aus unterschiedlichen Gründen: zum einen verfügen nicht alle Bielefelderinnen und Bielefelder über einen Pkw, zum anderen können oder wollen nicht alle Bielefelderinnen und Bielefelder auf einen Pkw zugreifen, sei es aus ökonomischen, ökologischen oder auch aus gesundheitlichen Gründen. Diese Anteile werden angesichts des demographischen Wandels wie auch der derzeit nicht prognostizierbaren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nicht kleiner werden. Eine vorausschauende Stadtentwicklungspolitik muss daher auf Standorte setzen, die beide Aspekte berücksichtigen: akzeptable Erreichbarkeit sowohl für Pkw-Kunden und Lieferverkehr als auch Fußgänger und Radfahrer.

