

Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel in Bielefeld



Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 Leitlinien für Projekte des großflächigen Einzelhandels beschlossen.

Übergeordnetes Ziel ist, das flächensparende Bauen und Aspekte des Klimaschutzes und der Mobilitätswende zu befördern und damit einen Beitrag zu nachhaltiger Stadtentwicklung / -gestaltung zu leisten.

Die Leitlinien sollen bei Vorhaben des großflächigen Einzelhandels bei Vorliegen eines Planerfordernisses verpflichtend berücksichtigt werden. Ausnahmen sind nur in besonders begründeten Fällen möglich. Für Vorhaben, für die grundsätzlich Planungsrecht besteht, soll eine Beratung der Vorhabenträger entsprechend der Leitlinien erfolgen.

Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel

Vor dem genannten Hintergrund wurden die folgenden Leitlinien für Projekte des großflächigen Einzelhandels beschlossen:

✓ Maßnahmen zum **flächensparenden Umgang** mit Grund und Boden sind bei jedem Vorhaben vom Antragsteller zu benennen.

✓ Die **Unterbringung von weiteren Nutzungen** wie Wohnungen, Büros, sonstigem nicht störenden Gewerbe oder öffentlichen Einrichtungen ist ausdrücklich erwünscht und soll bei jedem Vorhaben durch den Projektentwickler geprüft werden. Die Geschossigkeit soll dabei der Umgebung angepasst werden.

✓ **Parkplätze** sollen mit Ausnahmen von Behinderten-, Familien-, Frauenparkplätzen sowie Stellplätzen mit E-Ladesäulen möglichst in Tiefgaragen, über den Verkaufsräumen oder in mehrgeschossigen Parkpaletten untergebracht werden. Ist eine vollständige Umsetzung nicht möglich, sollen wenigstens Teile der Parkplätze entsprechend angeordnet werden.

✓ Wenn Parkplätze ebenerdig ausgeführt werden müssen, sollen diese hinter oder neben dem Gebäude angelegt werden und nicht zwischen öffentlichem Raum und Eingang liegen. Dabei ist je zehn Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Liegt das Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter den Stellplätzen (z.B. Bestandsgebäude oder andere Umsetzung aus Immissionsschutzgründen nicht möglich), ist die Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer getrennt von den Pkw-Verkehrsflächen anzulegen und mit einer Begrünung zu gestalten.

✓ Die Anzahl der Parkplätze soll auch bei autoaffinen Standorten begrenzt werden auf die in der Stellplatzsatzung geforderte Mindestzahl.

✓ Es sollen E-Ladesäulen und ausreichend Fahrradstellplätze mit Anlehnhaltern auf den Stellplatzanlagen vorgehalten werden.

✓ **Fuß- und Radwegeverbindungen** sind bei den Entwicklungen von Einzelhandelsstandorten zu berücksichtigen.

✓ Die **Dachflächen** sollen mit Photovoltaik- bzw. Solaranlagen ausgestattet oder begrünt werden. Bei einer Projektentwicklung, die neben dem Einzelhandel weitere Nutzer vorsieht, kann alternativ die Unterbringung von Dachterrassen, Spielflächen etc. umgesetzt werden.

✓ Technische Anlagen, Lieferzonen und Zufahrten zu Tiefgaragen oder Parkdecks sollen im Sinne der **Stadtgestaltung** an den dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseiten untergebracht werden.

✓ Die Fassaden zum öffentlichen Raum sollen eine ansprechende, gegliederte und offene Gestaltung bekommen. Wo geschlossene Fassaden nötig sind, sind diese zu begrünen.

✓ Eingänge für den Einzelhandel, öffentliche Nutzungen und sonstige Dienstleister sollen sich zum öffentlichen Raum hin orientieren.

Bei der Entwicklung von Einzelhandelsprojekten sind alle Leitlinienblöcke (Flächensparender Umgang mit Grund und Boden, Unterbringung von weiteren Nutzungen, Parkplätze / Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer, Dachflächen, Stadtgestaltung) zu berücksichtigen und vom Antragsteller darzulegen.

Dabei gilt es zu beachten, dass Politik und Verwaltung Einfluss im Sinne der kommunalen Planungshoheit nur in entsprechendem Umfang nehmen können, wenn ein Projekt ein Planerfordernis auslöst. Sofern über bestehendes Planungsrecht (Bebauungsplan, Innenbereich nach § 34 BauGB) Anspruch auf Genehmigung besteht, können Politik und Verwaltung in diesem Fall lediglich Empfehlungen in Richtung der Einzelhändler und Projektentwickler aussprechen. Steuerungsmöglichkeiten wie in einem Bebauungsplanverfahren bestehen nicht. Grundsätzlich obliegt es in einem Bebauungsplanverfahren dem Rat der Stadt Bielefeld, am Ende über ein Projekt zu entscheiden.

Löst ein Projekt (im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel) ein Planerfordernis aus, sollen Verwaltung und Politik frühzeitig mit dem Projektentwickler abstimmen, wie die Leitlinien am Standort umgesetzt werden können. Ausnahmen können dabei sein:

- ▶ Bebauungsplanänderungen mit geringfügigen Anpassungen an Bestandsstandorten z.B. Verkaufsflächenerweiterungen

Hintergrund

Die Ausführung von Objekten im Einzelhandel ist in der Vergangenheit oft standardisiert und flächenintensiv erfolgt. Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel sollen einen Beitrag zu nachhaltiger Stadtentwicklung und –gestaltung leisten. Ziele sind dabei:

- ▶ *Sparsamer Umgang mit Fläche:* Insbesondere durch das erwartete Bevölkerungswachstum in Bielefeld und den damit verbundenen Bedarfen für Wohnbau- und Gewerbeflächen sollen vorrangig Innenverdichtungspotenziale genutzt werden. Da im

- ▶ Projektentwicklungen an Standorten in den zentralen Versorgungsbereichen der Kategorie D oder in nach Grundsatz 1, Ausnahme 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts integrierten Nahversorgungsstandorten bei nachweislicher bestehender oder drohender Unterversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung mit entsprechenden Sortimenten
- ▶ Außergewöhnlich schwierige Projektentwicklung, z.B. durch Altlasten bei der Reaktivierung von Brachflächen

Ausnahmen müssen von den Einzelhändlern bzw. Projektentwicklern entsprechend begründet werden.

Die Leitlinien wurden vornehmlich für Projekte im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel entworfen. In diesem Segment fallen die meisten relevanten Einzelhandelsanfragen an, zudem ähneln sich die Anforderungen an die genutzten Immobilien. In anderen Sortimentsbereichen gibt es insgesamt weniger Bewegung auf dem Markt. Zudem ist die Bandbreite bei den genutzten Immobilien deutlich größer und reicht von kleineren Fachmärkten knapp über der Grenze zur Großflächigkeit bis hin zu Verkaufseinheiten mit weit über 20.000 m² großen und mehrgeschossigen Verkaufsflächen mit angegliederten Kundenparkhäusern.

großflächigen (Lebensmittel-)Einzelhandel oft nur eingeschossig gebaut wird und zudem große Parkplatzflächen angelegt werden, wird hier die Möglichkeit gesehen, Projekte flächensparender umzusetzen. Auch Aspekte des Klima- und Umweltschutzes spielen hier eine Rolle.

- ▶ *Klimaschutz / Mobilitätswende:* Derzeit sind sowohl das Klimaschutzkonzept als auch die Mobilitätsstrategie in Erarbeitung. Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel zum Beispiel im Bereich Solar- / Photovolta-

iknutzung, Begrünung oder Stellplätze mit E-Ladesäulen können hier einen ergänzenden Beitrag zur flächensparenden und klimaangepassten Umsetzung leisten.

- ▶ **Stadtgestaltung:** Bei der Projektentwicklung insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel kommen oft Standardmodule zum Einsatz, die sich städtebaulich nicht immer in das Stadtbild einfügen. Außerdem verfolgen die Betreiber bei der Gestaltung ihrer Anlagen oft betriebswirtschaftliche Interessen, verbunden mit einem corporate design, die im Widerspruch zu Anforderungen der Stadtgestaltung stehen können, wie zum Beispiel rückwärtig angeordnete Gebäude mit zur Straße hin orientierten Parkplätzen.

Bei der Entwicklung der Vorgaben sind zudem die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Bielefeld berücksichtigt worden. Insbesondere zu nennen sind dabei:

- ▶ Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Bielefeld
- ▶ Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Nahversorgungszentren und funktionsfähige Nahversorgungsstandorte
- ▶ Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel
- ▶ Ausschluss konterkarierender Planungen

Bielefeld, Februar 2020



Stadt Bielefeld
Bauamt

August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld

Ansprechpartner

Christine Thenhaus, Telefon 0521 51-3216, E-Mail christine.thenhaus@bielefeld.de
Jessica Volke, Telefon 0521 51-3210, E-Mail jessica.volke@bielefeld.de
sowie die Mitarbeitenden der Abteilungen Planen und Bauen Ost und West