



Stadt Bielefeld Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fortschreibung 2019

www.bielefeld.de



IMPRESSUM

Herausgeber:



Verantwortlich für den Inhalt:
Catrin Hedwig

Stadt Bielefeld – Bauamt
Abt. Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung
August-Bebel-Straße 92 33602 Bielefeld
Telefon: 0521-515600 Fax: 0521-513697
E-Mail: bauamt@bielefeld.de Internet: www.bielefeld.de

Fachliche Begleitung:
Bodo Temmen – Arne Steinriede –
Christine Thenhaus – Jessica Volke

Ansprechpartner:
Bodo Temmen, Telefon: 0521-513209
Jessica Volke, Telefon: 0521-513210
Christine Thenhaus, Telefon: 0521-513216

Konzeption und Bearbeitung:
Junker + Kruse Stadtforschung Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 0231-557858-0 Fax 0231-557858-50
E-Mail: info@junker-kruse.de Internet: www.junker-kruse.de

Projektleitung:
Stefan Kruse – Elisabeth Kopischke

**vom Rat der Stadt Bielefeld am 11.07.2019 (Beschlussvorlage 8756/2014-2020)
als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB einstimmig
beschlossen**

Bildnachweis:
Titel: Stadt Bielefeld

Bielefeld/Dortmund 2019

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bielefeld als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)231 557 858 0 | Fax+49 (0)231 557 858 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de*

Inhalt

1	Ausgangssituation	9
2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld	12
2.1	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild	12
2.2	Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bielefeld	14
2.3	Standortstruktur	18
2.4	Zentrale Versorgungsbereiche	23
2.4.1	Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Brackwede	35
2.4.1.1	Hauptstraße (Typ B, Brackwede)	35
2.4.1.2	Carl-Severing-Straße (Typ C, Brackwede)	37
2.4.1.3	Ummeln (Typ D, Brackwede)	39
2.4.2	Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Mitte	40
2.4.2.1	Innenstadt, Hauptzentrum (Typ A, Mitte)	40
2.4.2.2	Heeper Straße (Typ C, Mitte)	42
2.4.2.3	Jöllenbecker Straße (Typ D, Mitte)	43
2.4.3	Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Schildesche: Alt-Schildesche (Typ C)	44
2.4.4	Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Jöllenbeck: Jöllenbeck (Typ C)	46
2.4.5	Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Heepen	47
2.4.5.1	Heepen (Typ C, Heepen)	47
2.4.5.2	Brake (Typ C, Heepen)	48
2.4.5.3	Baumheide, Rabenhof (Typ D, Heepen)	49
2.4.6	Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Stieghorst	51
2.4.6.1	Hillegossen (Typ C, Stieghorst)	51
2.4.6.2	Stieghorst (Typ D, Stieghorst)	52
2.4.7	Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Sennestadt: Elbeallee / Reichowplatz (Typ C)	53
2.4.8	Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Senne: Windelsbleicher Straße (Typ C)	55
2.4.9	Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Gadderbaum: Gadderbaum (Typ D)	57
2.4.10	Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Dornberg: Wertherstraße, Wellensiek (Typ D)	58
2.5	Sicherung der Nahversorgung	59
2.6	Sonderstandorte	64
2.6.1	Sonderstandort Babenhauser Straße (Schildesche)	66

2.6.2	Sonderstandort Engersche Straße (Schildesche)	67
2.6.3	Sonderstandort Beckhausstraße (Mitte)	68
2.6.4	Sonderstandort Oldentruper Kreuz (Heepen)	69
2.6.5	Sonderstandort Otto-Brenner-Straße (Stieghorst).....	70
2.6.6	Sonderstandort Sunderweg / Südring (Brackwede).....	71
2.6.7	Sonderstandort Senefelder Straße (Sennestadt)	72
2.6.8	Sonderstandort Hansestraße (Sennestadt)	73
2.6.9	Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße (Mitte)	74
2.7	Bielefelder Sortimentsliste	76
2.8	Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bielefeld „Bielefelder Systematik“	85
2.8.1	Herleitung einer „Bagatellgrenze“	88
2.8.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	89
2.8.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	93
2.8.4	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	95
2.8.5	Einzelhandelsagglomerationen	102
3	Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsvorhaben	104
4	Verzeichnisse	108
5	Anhang.....	111
5.1	Neue Nahversorgungsstandorte (ehemalige Zentren Typ D)	113
5.1.1	August-Bebel-Straße (Mitte)	113
5.1.2	Stapenhorststraße (Mitte).....	115
5.1.3	Bültmannshof (Schildesche)	116
5.1.4	Theesen (Jöllenbeck)	117
5.1.5	Milse (Heepen)	118
5.1.6	Sieker (Stieghorst).....	119
5.1.7	Ubbedissen (Stieghorst)	120
5.1.8	Großdornberg (Dornberg)	121
5.1.9	Lohmannshof (Dornberg).....	122
5.1.10	Hoberge-Uerentrup (Dornberg).....	123
5.2	Hinweise und Zeichenerklärung zu den Kartendarstellungen	124
5.3	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe	125

Vorwort



Ein vielfältiges Einzelhandelsangebot soll auch zukünftig das Markenzeichen der Stadt Bielefeld sein. Dazu soll insbesondere die Innenstadt mit ihrer Attraktivität und Ausstrahlungskraft – auch über die Grenzen der Stadt hinaus – beitragen. Die Einzelhandelsangebote in den Zentren der Stadtbezirke sowie ergänzende Standorte zur wohnungsnahen Versorgung mit Lebensmitteln stellen einen wichtigen Qualitätsfaktor für die Versorgung der Bevölkerung in den Bielefelder Stadtteilen dar. Die dezentralen Sonderstandorte sollen darüber hinaus eine Angebotsergänzung zu den Zentren bzw. zur Nahversorgung bilden und damit das Einzelhandelsangebot der Stadt Bielefeld abrunden.

Diese Ziele verfolgt die Stadt Bielefeld mit ihrem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits seit 2009. Es ist seitdem gelungen, die Zentralen Versorgungsbereiche für eine gut zu erreichende (Nah-)Versorgung der Bevölkerung zu erhalten bzw. zu stärken. Investitionen konnten in die Zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Als Beispiele dienen die Investorenprojekte in der Innenstadt sowie die gelungene Erneuerung und Aufwertung mehrerer Nahversorgungsstandorte. Darüber hinaus konnten in bislang unterversorgten Stadtteilen Nahversorgungsangebote an integrierten Standorten geschaffen werden. Insgesamt hat sich das Konzept zur räumlichen Steuerung bei allen Beteiligten bewährt.

Um die erfolgreiche Arbeit fortführen zu können, war eine Fortschreibung des bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts notwendig. Jetzt liegt ein Konzept vor, das auf aktuellen Rechtsgrundlagen und Gerichtsurteilen basiert, auf Veränderungen in der Bielefelder Einzelhandelslandschaft der letzten Jahre reagiert hat und zeitgemäße Entwicklungen in den definierten Standortbereichen ermöglicht.

Die Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte in einem breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozess. Ein Arbeitskreis mit fachlichen und politischen Vertretern begleitete die Erarbeitung des Konzepts. Der Entwurf wurde nach einem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Öffentlichkeit, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden zur Beteiligung vorgelegt.

Nach Erörterung in allen zehn Bielefelder Bezirksvertretungen und vorheriger Beratung durch den Stadtentwicklungs- sowie den Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 11.07.2019 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch einstimmig beschlossen. Damit steht allen beteiligten Akteuren weiterhin eine unverzichtbare Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung.

Bielefeld, im Juli 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gregor Moss', written over a faint blue line.

Beigeordneter Gregor Moss
Dezernat 4 Wirtschaft / Stadtentwicklung / Mobilität

1 Ausgangssituation

Zur Einordnung der Einzelhandelsentwicklung in Bielefeld sei zunächst auf die bundesweit zu beobachtenden allgemeinen Trends hinzuweisen, diese sind u.a. gekennzeichnet durch nahezu stagnierende Verkaufsflächenzahlen, den Rückgang der Anzahl der Betriebe, Unternehmenskonzentration und Zunahme der Filialisierung sowie vor allem einer zunehmenden Bedeutung des Online-Handels. Der stationäre Einzelhandel reagiert unterschiedlich auf die sich abzeichnende Wettbewerbsverschärfung. Während auf der einen Seite Betriebe schließen oder sich aus Großflächen zurückziehen, sind auf der anderen Seite Verkaufsflächenerweiterungen, Neuansiedlungen, Sortimentserweiterungen und veränderte Vertriebskonzepte (z.B. Multichannel, Abholmärkte, Lieferdienste) zu verzeichnen. Diese stehen allerdings nicht immer im Einklang mit stadtentwicklungsplanerischen Zielen, beispielsweise der Sicherung und Stärkung eines hierarchisch gestuften Zentrumsystems, einer flächendeckenden Nahversorgung oder der zentrenverträglichen Steuerung und Dimensionierung von Sonderstandorten außerhalb von Zentrenlagen.

Vor diesem Hintergrund wird die Stadt Bielefeld mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung seiner oberzentralen Funktion - vor allem auch aus einzelhandelsrelevanter Sicht - weiterhin gut gerecht. Die Standort- und Zentrenstruktur in der Stadt Bielefeld besitzt ein stabiles Grundgerüst. Dabei bestätigen die Entwicklungen in Bielefeld in den letzten Jahren die bisherige Steuerungsstrategie der Stadt zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang vor allem die Umstrukturierungsprozesse in der Innenstadt (Marktpassage, Loom Einkaufszentrum) sowie die Entwicklungen in Neben- und Nahversorgungszentren, wie beispielsweise im Nordpark-Center, im Nahversorgungszentrum Baumheide, im Stadtteilzentrum Brake oder im Stadtteilzentrum Hillegossen, wo durch die Ansiedlung moderner Lebensmittelmärkte die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche gestärkt werden konnte. Ergänzungen der Nahversorgungsstrukturen, wie u.a. in Windflöte und in Altenhagen, tragen darüber hinaus zur Stärkung der Nahversorgung bei. Hier konnten sich – städtebaulich begründet – entsprechende Nahversorgungsstandorte entwickeln. Insgesamt bestätigen stabile Immobilienwerte die Investitionssicherheit in der Stadt.

Grundsätzlich hat sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (2009) mit seinem konzeptionellen Aufbau:

- den übergeordneten Zielen,
- der Bielefelder Sortimentsliste,
- dem Standortprofil,
- dem Sonderstandorte-Konzept sowie
- den Grundsätzen im Rahmen der Bielefelder Systematik

bewährt.

Dabei haben sich jedoch seit der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld (2009) bzw. des entsprechenden Ratsbeschlusses nicht nur die

einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen geändert, vielmehr sind auch rechtliche Prämissen zu berücksichtigen. Dazu gehören auf der einen Seite der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen¹ (LEP NRW, 2017), Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sowie auf der anderen Seite zahlreiche obergerichtliche Urteile und Beschlüsse, welche u.a. auch klare Anforderungen an die Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche stellen. Diesbezüglich ist insbesondere in Großstädten festzustellen, dass „kleinere“ zentrale Versorgungsbereiche den gerichtlich formulierten Anforderungen im Hinblick auf ihre Ausstattung und Versorgungsfunktion (über den Nahbereich hinaus) nicht (mehr) entsprechen und sich somit ein verändertes Steuerungserfordernis zur Sicherung und Steuerung des Einzelhandels ergibt. Diese Problematik lässt sich auch auf die Situation der „kleinen“ Nahversorgungszentren im Bielefelder Stadtgebiet übertragen.

Vor dem Hintergrund der zuvor skizzierten Rahmenbedingungen sowie der Ergebnisse von Analysen der bestehenden Einzelhandelsituation ergibt sich ein Bedarf zur Überprüfung und Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld. Folgende Fragestellungen stehen bei der Fortschreibung im Vordergrund der Betrachtungen:

- **Zentrenstruktur**

Grundsätzlich hat sich die hierarchisch gegliederte Zentrenstruktur bewährt. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelsentwicklung, der **Versorgungsbedeutung der zentralen Versorgungsbereiche**, möglicher **Entwicklungsperspektiven** und den (höchstrichterlich) formulierten Anforderungen an die Einordnung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sollte diese Zentrenstruktur überprüft werden. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die (kleinen) Nahversorgungszentren zu richten, dazu zählen beispielsweise Lohmannshof oder Bültmannshof.

Darüber hinaus besteht bei der **Abgrenzung einzelner zentraler Versorgungsbereiche** aufgrund vollzogener Einzelhandelsentwicklung und nicht zuletzt auch mit Blick auf eine höchstrichterlich geforderte gleichsam parzellenscharfe Abgrenzung Anpassungsbedarf. Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von (großflächigem) Einzelhandel sollte in diesem Zuge gleichzeitig das bestehende Planungsrecht geprüft werden, zum einen um dieses bei der Abgrenzung entsprechend zu berücksichtigen bzw. zum anderen um aufzuzeigen, ob ggf. Planungsbedarf (insbesondere Ausschlussplanung zur Sicherung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche) besteht².

- **Berücksichtigung übergeordneter Regelungen**

Grundsätzlich haben sich die **Steuerungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** bewährt. Sie sollten allerdings übergeordnete Regelungen be-

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, in Kraft getreten am 08. Februar 2017

² Zur Vermeidung von Missverständnissen: Die im Rahmen der Fortschreibung durchgeführte einzelhandelsrelevante und städtebauliche Analyse galt lediglich der Überprüfung und Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche. Ausführliche Stärken-Schwächen-Analysen mit entsprechenden städtebaulichen Empfehlungen zu Handlungsbedarf und Entwicklungen (u.a. Gestaltung, Nutzungsmix, Leerstandssituation, etc.) waren nicht Gegenstand der Untersuchung.

rücksichtigen, dazu gehört insbesondere der **LEP NRW (2017)**. Es sollte geprüft werden, ob eine Kompatibilität der Regelungsinhalte im Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW gegeben ist.

- **Überprüfung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels unter Berücksichtigung allgemeiner und ortsspezifischer Rahmenbedingungen**
Gesamtstädtisch und vor allem auch mit Blick auf die Stadtbezirke bzw. die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Versorgungsfunktion bzw. das Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet sollten absatzwirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verträgliche Entwicklungsperspektiven aktualisierend untersucht werden. Unter Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen sowie rechtlicher Rahmenbedingungen lassen sich wesentliche Rückschlüsse für die Abgrenzung von bestehenden Standorten und zentralen Versorgungsbereichen ableiten, aber auch perspektivisch notwendige Entwicklungen von Standorten aufzeigen.
- **Marktentwicklungen**
Der Strukturwandel, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, geht einher mit sich verändernden Betriebsformen, -größen und Vertriebschienen. Vor diesem Hintergrund sollte die Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche im Bielefelder Stadtgebiet nicht nur im Einzelfall, sondern auch im gesamtstädtischen Kontext und unter Berücksichtigung einer arbeitsteiligen Standort- und Zentrenstruktur erfolgen. Dabei sind zentrale Versorgungsbereiche besonders in Augenschein zu nehmen, welche seit der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 keine Entwicklungen erfahren haben bzw. bei denen unklar ist, ob Entwicklungsperspektiven bestehen oder realistisch sind. Häufig werden in diesen Fällen gleichzeitig Anfragen für Einzelhandelsvorhaben in deren Umfeld gestellt.
- **Überprüfung der Einordnung von Bereichen, in denen in den vergangenen Jahren Einzelhandelsentwicklungen stattgefunden haben.**
An einigen Standorten, außerhalb der definierten Standortstruktur wurden Einzelhandelsentwicklungen im Kontext mit den Zielen bzw. Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes unterstützt. Diese sind im Rahmen einer Aktualisierung in das Zentren- und Standortsystem der Stadt Bielefeld einzuordnen.

2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld

2.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandel unterliegt weiterhin einem dynamischen Strukturwandel, welcher insbesondere durch Veränderungen der Betriebs- und Vertriebstypen geprägt wird. Besonders der Internethandel hat massiv an Bedeutung gewonnen und tritt in einen spürbaren Wettbewerb mit stationären Anbietern. Weiterhin soll aber der Einzelhandelsstandort Bielefeld seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es dabei, die klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und zu profilieren. Neuansiedlungen bzw. Entwicklungen sind an städtebaulich sinnvolle Standorte zu lenken. Der Fokus muss sich daher weiter auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung durch Bereitstellung entsprechender Angebote in den Nahversorgungszentren bzw. an ergänzenden Nahversorgungsstandorten richten.

Diese Strategie entspricht dem Leitbild einer „gesamstädtischen, räumlich-funktionalen Gliederung“. Damit wird auch weiterhin ein klarer räumlicher wie funktionaler Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung gesetzt, wonach der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Stadtgebiet Bielefelds konzentriert wird. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Bielefeld innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Folgende Aspekte stützen das Leitbild:

- Aus ökonomischer Sicht wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Bielefeld (vgl. Kapitel 2.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Bielefeld können – durch das Zusammenwirken von gesamstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus politischer und planerischer Sicht ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden. Dazu bedarf es aus

städtebaulicher Sicht weiterhin eines Konzeptes zur bauplanerischen Steuerung des Einzelhandels in Bielefeld (z.B. Einzelhandels- und Zentrenkonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB). Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – sind somit zu erreichen. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Bielefelder Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel attraktiver und lebendiger städtebaulich-funktionaler Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbildes setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

- Aus rechtlicher Sicht nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z.B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Bielefeld ist in sich konsequent und kompatibel mit den übergeordneten Rahmenbedingungen. So berücksichtigte es im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 die Vorgaben des § 24a LEPro NRW sowie des Einzelhandelserlasses (EHE NRW). Seit Februar 2017 ist nun der LEP NRW in Kraft getreten. Auch hierzu ist eine weitgehende grundsätzliche Kompatibilität gegeben, was zeigt, dass sich die bisherige Einzelhandelssteuerung und Stadtentwicklung dem Bielefelder Leitbild entsprechend bewährt hat. Es erfolgten klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt.

2.2 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bielefeld

Bereits im Zentren- und Einzelhandelskonzept des Jahres 2009 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelspezifischen Situation in Bielefeld und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Ziele wie auch Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist zu empfehlen, an dem Leitbild und den Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, grundsätzlich festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotsituation – fortzuschreiben und anzupassen.³

Konkret soll folgender überarbeiteter Zielkatalog der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bielefeld zugrunde gelegt werden:

Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Bielefeld

Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem 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. Die Stadt Bielefeld sollte daher Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung entwickeln, die – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – diese Funktion gestalten, um so eine Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bielefeld zu gewährleisten.

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 Betriebsgrößenordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Bielefeld attraktiv zu gestalten und zu erhalten. Ziel muss daher sein, eine Vielfalt (im oben genannten Sinne) für die Stadt Bielefeld zu erlangen bzw. zu sichern und zu stärken. Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**.

Der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist entsprechend der ihnen zuerkannten Versorgungsaufgaben unter Berücksichtigung einer Multifunktionalität aus zentrenrelevanten Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, etc.) zu gewährleisten. Dabei können flankierende Maßnahmen (z.B. verkaufsoffene Sonntage) in den zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Innenstadt, Brackwede Hauptstraße, Senne Windelsbleicher Straße) zu einer At-

³ Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

traktivitätssteigerung beitragen bzw. Trading-Down-Effekten entgegenwirken. Es ist Aufgabe der Sonderstandorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels sowie der Nahversorgungsstandorte, die Angebotsituation in den zentralen Versorgungsbereichen städtebaulich verträglich und funktional zu ergänzen.

Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt in Bielefeld

Der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb Bielefelds dar, der sich, im Vergleich zu anderen ebenfalls quantitativ bedeutsamen Einzelhandelsstandorten, insbesondere durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Gastronomie etc.) auszeichnet. Auch weiterhin 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.

Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Nahversorgungszentren und funktionsfähige Nahversorgungsstandorte

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes; häufig bilden Lebensmittelanbieter in Neben- und Nahversorgungszentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Nach wie vor 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 werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Bielefelder Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten.

Die hohe Zentralität in fast allen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z.B. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Bielefeld ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen

den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um insbesondere Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten im Nahversorgungszentrum und an ergänzenden Versorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z.B. am Oldentruper Kreuz, wo bereits heute eine sehr hohe Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungsstandorten sowie Sonderstandorten ist dabei – vor allem auch mit Blick auf den fortschreitenden Strukturwandel im Einzelhandel und der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels – unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der an attraktiven Standorten vorgehaltenen Angebote angestrebt werden kann.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit gesamtstädtischer und tlw. regionaler Ausstrahlungskraft

Die bestehenden Sonderstandorte stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte, andererseits jedoch auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen dar.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als zentrenverträgliche Komplementärstandorte zu sichern und weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe⁴ angestrebt werden muss.

In diesem Sinne ist bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe die städtebauliche Verträglichkeit – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – nachzuweisen. 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 Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann.

⁴ Großflächiger Einzelhandel i.S.v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption. Dies gilt in der Stadt Bielefeld insbesondere im Hinblick auf den festgestellten Bedarf an gewerblichen Bauflächen.⁵

Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel

Bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune 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 eines Einkaufsstandortes nicht unwesentlich mitbestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege eine Integration bzw. Verknüpfung von Einzelhandelsentwicklungen in bzw. mit bestehenden Strukturen bei künftigen Planungen zu berücksichtigen ist.

Ausschluss konterkarierender Planungen

Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d.h. einer langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels

Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann nur durch klare, räumlich-funktionale Zuordnungen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolgen. Dafür ist eine verbesserte Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine Ergänzung der Angebote anstrebt.

⁵ Vgl. dazu: Dr. Rainer Kahnert i.A. der Stadt Bielefeld: Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035 / Gewerbeflächenkonzept, 2017

2.3 Standortstruktur

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Bielefeld sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Bielefelder Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt der Standorte. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Abbildung 1: Standortstrukturmodell für die Stadt Bielefeld



Quelle: eigene Darstellung

Als Grundgerüst des Standortstrukturmodells (vgl. dazu Abbildung 1) dient die bereits im Jahr 2009 festgelegte Standortstruktur des Bielefelder Einzelhandels, die in ihren Grundzügen als vierstufiges Zentrensystem mit Ergänzungsstandorten (Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte) beibehalten sowie unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird.

Zur Typisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Standorte lassen sich folgende Kriterien heranziehen:

Zentrum Typ A – Innenstadt (Hauptzentrum)

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes sind im Vergleich zu den anderen Zentrentypen deutlich größer.

Das Einzelhandelsangebot des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Bielefelds. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot umfasst sämtliche zentrenrelevanten Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Hauptzentrum im Vergleich zu den anderen Zentren führend.

Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituation,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Zentrum Typ B (Nebenzentrum)

Dem Hauptgeschäftszentrum nachgeordnet ist das Stadtbezirkszentrum des Typs B. Im Gegensatz zum Hauptzentrum Innenstadt hat dieses eine geringere Versorgungsbedeutung und einen kleineren Einzugsbereich. Entsprechend sind Angebotsart und -umfang geringer. Das Zentrum erfüllt eine z.T. über den Stadtbezirk hinausgehende Funktion und verfügt daher über eine hohe Angebotsrelevanz. Kennzeichnend sind vor allem folgende Merkmale:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit Wettbewerbssituation,
- breit gefächertes, in Wettbewerbssituationen befindliches, einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (z.B. Reisebüros, Gastronomie etc.).

In diesem Zentrum werden sämtliche Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung im Stadtbezirk dienen. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote liegt überwiegend im mittelfristigen Bedarfsbereich und ist in der Regel geprägt von einem starken und ausdifferenzierten Nahversorgungsangebot.

Zentrum Typ C (Nebenzentrum)

Die Zentren des Zentrentyps C übernehmen eine Versorgungsfunktion für die jeweiligen Stadtteile bzw. Teilbereiche der Stadtbezirke. Gegenüber den vorher beschriebenen Zentrentypen weisen sie ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Folgende Kriterien sind kennzeichnend:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, teilweise mit Wettbewerbssituation,
- i.d.R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend,
- differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Reisebüros, Gastronomie etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.

Zentrum Typ D (Nahversorgungszentrum)

Bei den Zentren des Typs D handelt es sich um lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen. Vorrangig dienen diese Zentren der täglichen Versorgung für die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und weisen ein deutlich auf die Grundversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot auf. Nahversorgungszentren zeichnen sich aus durch:

- ein weitgehend vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich mit nur teilweise vorliegender Wettbewerbssituation in diesem Bereich,
- vereinzelte Angebote im mittel- / langfristigen Bedarfsbereich mit nur wenigen Hauptwarengruppen (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente) und
- einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, allerdings mit sehr geringer Wettbewerbssituation.

Häufig bestehen diese Nahversorgungszentren aus wenigen Einzelhandelsbetrieben, die sich im räumlichen Zusammenhang zu einem Magnetbetrieb, dessen Hauptangebotssegment im kurzfristigen Bedarfsbereich (z.B. Lebensmittelmarkt) liegt, angesiedelt haben. Nur einige wenige Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Bild eines Zentrums dieser Kategorie.

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich (bestehende und künftige) Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen (vgl. dazu Kapitel 2.4.1, S. 29ff und Kapitel 2.5). Sie dienen der fußläufigen Nahversorgung der Bielefelder Bevölkerung und ergänzen diesbezüglich die zentralen Versorgungsbereiche. Grundsätzlich stellen die Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen eines Verträglichkeitsnachweises zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich

nicht städtebaulich negativ (i.S.v. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken. Zu den Nahversorgungsstandorten gehören mitunter auch jene Bereiche, die bisher als Nahversorgungszentren eingestuft waren (siehe Kapitel 5.1).

Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels sind Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage einzuordnen, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Bielefelder Bevölkerung. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen wesentlichen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

In Hinblick auf die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollte auf solche Standorte weiterhin nicht zurückgegriffen werden.

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels

Die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) erfüllen nicht die Kriterien von zentralen Versorgungsbereichen. Sie sind, vor dem Hintergrund einer arbeitsteiligen Standort- und Zentrenstruktur, in der Regel durch großflächige Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (u.a. Baumärkte, Gartencenter, Möbelhäuser) geprägt. Nicht zuletzt aufgrund ihrer städtebaulichen Lagen sind diese Standorte vor allem auf Kunden ausgerichtet, die mit dem Auto zum Einkauf kommen.

Unterschieden werden Sonderstandorte in Form von Einzelstandorten des großflächigen Einzelhandels auf der einen Seite und Standortgemeinschaften bzw. Agglomerationen auf der anderen Seite. Zu den solitären großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zählen u.a. Raiffeisen-Markt, Jöllenbecker Straße, Wilking Blumen, Sudbrackstraße, Toom-Baumarkt, Am Tüterbach; Porta, Bielitzer Straße oder Obi, Eckendorfer Straße⁶. Die Einzelhandelsagglomerationen bzw. Standortgemeinschaften weisen alle mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche auf, dazu gehören beispielsweise das Oldentruper Kreuz oder der Standortbereich Senefelder Straße (vgl. dazu Kapitel 2.6). Einen besonderen Typus stellen die Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung dar, dabei handelt es sich um die Standorte der SB-Warenhäuser an der Gütersloher Straße bzw. Teutoburger Straße.

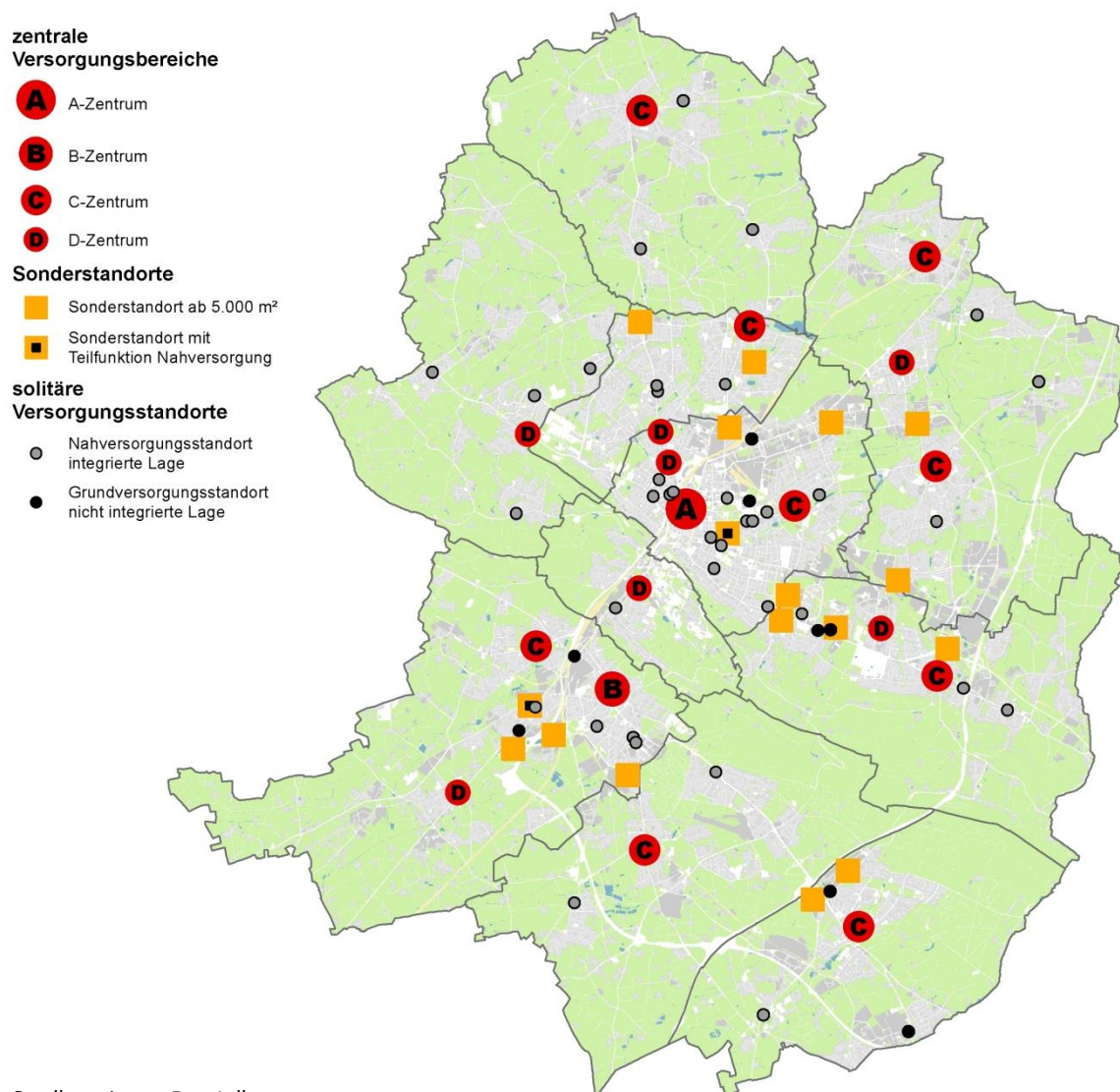
Die zwei Teilbereiche des bislang als Sonderstandort Detmolder Straße ausgewiesenen Bereiches besitzen keinen räumlichen Zusammenhang. Nicht zuletzt aufgrund genehmigter bzw. bereits vollzogener Veränderungen, werden hier neben einem Sonderstandort in Form eines großflächigen Einzelhandels (Poco, Detmolder Straße) sonstige Grundversorgungsstandorte ausgewiesen.

⁶ Entsprechende Standorte mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche werden in Karte 1: Standortstruktur Bielefeld aufgeführt.

Einzelhandelsagglomerationen zeichnen sich dadurch aus, dass sie

- als Agglomeration aus Kunden- und Anbietersicht attraktive Angebotskoppelungen bieten (z.B. Möbel- und Baumarktsortimente) bzw. charakteristische Gestalt in der Einzelhandelsstruktur,
- aufgrund der Standortgröße und Lagevorteile erwarten lassen, dass sich solche Angebotskoppelungen grundsätzlich ansiedeln lassen,
- aufgrund der Verkaufsflächenvolumina eine räumlich weitreichende, regelmäßig überörtliche Versorgungsbedeutung haben bzw. erwarten lassen,
- einen gewissen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente anbieten und von ihnen daher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst werden können,
- und dass sie nicht zuletzt auch relevante Auswirkungen auf den Verkehr und das Stadtbild sowie weitere gesamtstädtische Aspekte nach sich ziehen können.

Karte 1: Standortstruktur Bielefeld



Quelle: eigene Darstellung

2.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dienen als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellen deshalb ein Pflichtelement des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bielefeld dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁷ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z.B. Innenstadt und Stadtteil- bzw. Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen.⁸ Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.⁹

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur¹⁰ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z.B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

⁷ Vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

⁸ Vgl. u.a. OVG NRW; Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11:NE

⁹ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

¹⁰ Vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!¹¹

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bielefeld dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Bielefelder Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u.a. i.S.v. § 1 (6) Nr. 4, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bielefeld sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit mit einem Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich der Hauptgeschäftsbereich in der Bielefelder Innenstadt; ebenso sind jedoch auch die **Stadtteilzentren** und **Nahversorgungszentren** diesbezüglich zu betrachten.

Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z.B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, die räumliche Fokussierung von Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- i.d.R. Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur

¹¹ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein zentraler Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisungen können z.B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen.

Die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche geschieht unter Berücksichtigung der Fachliteratur bzw. obergerichtlicher Rechtsprechung **gleichsam parzellenscharf**¹².

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bielefeld sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Einzelne zentrale Versorgungsbereiche umfassen im Bedarfsfall ggf. so genannte Potenzialflächen. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung / Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung / Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Exkurs: Methode zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

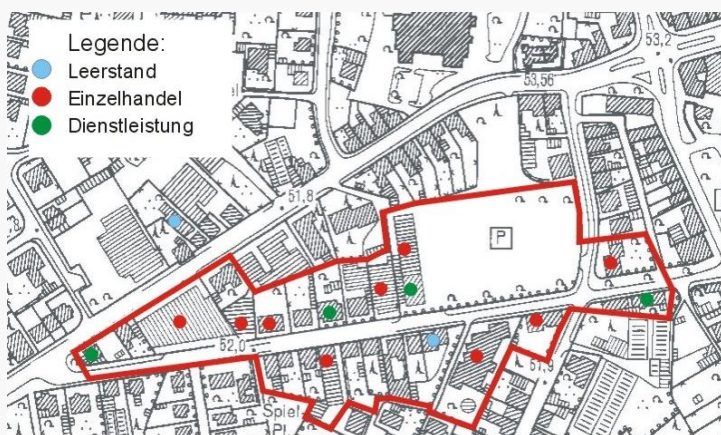
Die räumliche Abgrenzung der künftigen zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune geschieht unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien in drei Arbeitsschritten. Diese werden anhand eines fiktiven Beispiels (nicht aus dem Bielefelder Stadtgebiet) erläutert.

1. Arbeitsschritt

Auf Grundlage der Bestandssituation wird anhand der oben dargestellten funktionalen und städtebaulichen Kriterien eine Abgrenzung vorgenommen. Das in Karte 2 dargestellte Beispiel gibt eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung wieder.

¹² Vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2007 („exakte Abgrenzung erforderlich, d.h. möglichst parzellenscharf“) sowie Urteil des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07), Seite 7

Karte 2: Beispiel 1: Arbeitsschritt (Orientierung am Bestand)

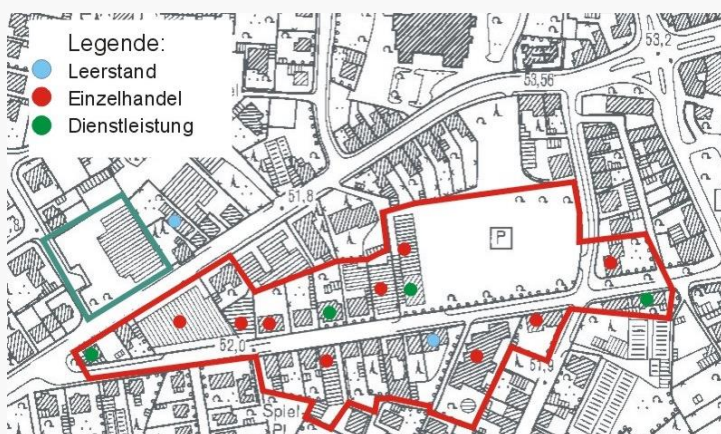


Quelle: eigene Darstellung

2. Arbeitsschritt

Aufgrund der aktuellen Gesetzgebung und Rechtsprechung sind bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) zu berücksichtigen. Im Beispiel in der Karte 3 ist neben der auf dem Bestand beruhenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches eine angrenzende Potenzialfläche dargestellt. Auf dieser Fläche ist eine künftige Ansiedlung von Einzelhandel im Sinne der funktionalen Ausrichtung des zentralen Versorgungsbereiches möglich.

Karte 3: Beispiel 2: Arbeitsschritt (Entwicklungsperspektiven und Bestand)

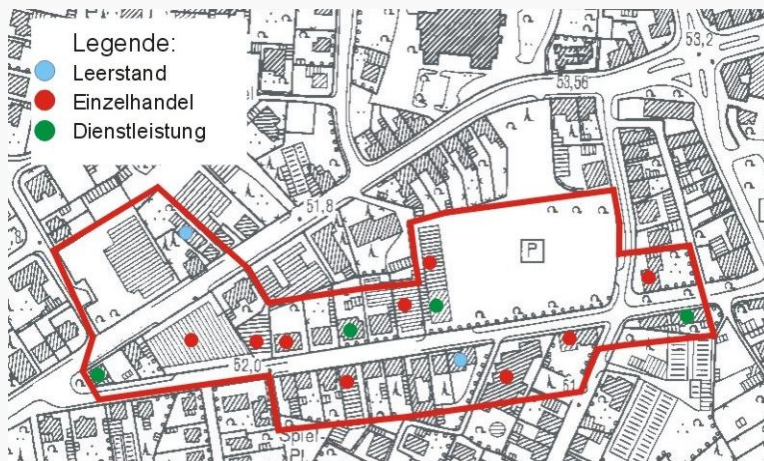


Quelle: eigene Darstellung

3. Arbeitsschritt

Unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven ergibt sich die folgende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in dem gewählten Beispiel. Dabei wurde im Einzelnen von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen. Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend. Das vorliegende Beispiel beschreibt dabei eine nicht vernetzte Struktur. Durch die Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Karte 4:

**Beispiel 3: Arbeitsschritt (künftiger zentraler Versorgungsbe-
reich)**

Quelle: eigene Darstellung

In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie von Sonderstandorten andererseits und insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist. So stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Bielefelder Sortimentsliste; siehe Kapitel 2.7) unabdingbar.

Nicht zuletzt aufgrund der jüngsten Rechtsprechung zum Themenkomplex der Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche wird im Rahmen der Fortschreibung ein besonderes Augenmerk auf die Einordnung der Nahversorgungszentren, vor dem Hintergrund des Schutzstatus u.a. i.S.v. §§ 2 (2) und § 11 (3) BauNVO, gelegt. Im Folgenden werden die entsprechenden Kriterien zur Einstufung dargelegt:

Kriterien zur Einordnung von Nahversorgungszentren (Typ D)

Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u.ä.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Kuschnerus¹³ zeigte dabei auf, dass sich Nahversorgungszentren (Typ D) durch folgende Merkmale auszeichnen:

- „das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,

¹³ Ulrich Kuschnerus: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, in: ZfBR 1 / 2009, S. 24-29. Urteil des OVG NRW vom 01.07.2009; AZ 10 A 2350/07

- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Personen aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.“ ...
- ... „Besondere Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischerweise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt.“

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition der Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

- **Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen)**
Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes, sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z.B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen) zu untersuchen.
- **Einzugsgebiet**
Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereiches. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines größeren Lebensmittelmarktes notwendig. Im Hinblick auf eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung sind im Einzelfall Betrachtungen in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte vorzunehmen.
- **Ausstrahlung (Zentralität)**
Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums wird durch das Verhältnis des getätigten Umsatzes und der lokalen Kaufkraft (im Einzugsgebiet) in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgebildet. Ein zentraler Versorgungsbereich sollte möglichst eine über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreichende Zentralität entwickeln.
- **räumliche / städtebauliche Abgrenzung**
Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und städtebaulichen Gestaltung als „städtebauliche Einheit“ ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Bielefeld wird – ausgehend von der Bestandsaufnahme der vorhandenen Zentrenausstattungen – ein Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich definiert, wenn es folgende Kriterien erfüllt oder entsprechende hinreichend konkrete Entwicklungsperspektiven dazu bestehen:

- ausreichend großes Einzugsgebiet (Orientierungswert: ab rund 5.000 Personen)
- mindestens zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte,
- ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie),
- Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Nahbereich > 0,35,
- ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität) und
- vor allem für zentrale Versorgungsbereiche für die akuter Entwicklungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion besteht, ist außerdem zu prüfen, ob und welche Entwicklungspotenziale bestehen.
- Außerdem sollte keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (600 m-Isodistanz) mit denen höherrangiger Zentren bestehen.

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien wird darüber hinaus keine Mindestgröße (Verkaufsfläche) für ein Nahversorgungszentrum definiert.

Festlegungen im Zentrenkonzept

Auf Grundlage der Einstufungskriterien für Nahversorgungszentren (Typ D) ergibt sich eine Reduzierung der Anzahl der bisher als Nahversorgungszentren definierten Standorte. Jene Standortbereiche, die die Kriterien erfüllen, werden auch künftig als Nahversorgungszentren (Typ D) eingestuft, für die übrigen ergibt sich in Abhängigkeit von der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Einstufung bzw. Lage im Siedlungsgefüge eine Einstufung als Nahversorgungsstandort. Eine Gegenüberstellung der Nahversorgungszentren 2009 und der aktuellen Einordnung wird in der nachfolgenden Tabelle gegeben:

Nahversorgungszentren (Typ D) gemäß		
Einzelhandelskonzept 2009		Einzelhandelskonzept 2019
Stadtbezirk	Name des Nahversorgungszentrums	<i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum Typ D (NVZ) – sprechen)</i>
Mitte	Jöllennecker Straße I	NVZ Jöllennecker Straße I
Mitte	Jöllennecker Straße II	NVZ Jöllennecker Straße II

Nahversorgungszentren (Typ D) gemäß		
Einzelhandelskonzept 2009		Einzelhandelskonzept 2019
Stadtbezirk	Name des Nahversorgungszentrums	<i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum Typ D (NVZ) – sprechen)</i>
Mitte	August-Bebel-Straße	<i>Überlappung mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, geringe Gesamtverkaufsfläche, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, keine – insbesondere räumliche – Entwicklungsmöglichkeit,</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung bzw. der Nähe zur Innenstadt künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft
Mitte	Stapenhorststraße	<i>geringe Gesamtverkaufsfläche, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, keine – insbesondere räumliche – Entwicklungsmöglichkeit,</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung bzw. der Nähe zur Innenstadt künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft
Schildesche	Bültmannshof	<i>geringe Gesamtverkaufsfläche, kein strukturprägender Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, keine – insbesondere räumliche – Entwicklungsmöglichkeit,</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft
Gadderbaum	Bethel / Gadderbaum I	NVZ Gadderbaum (städtebaulicher Entwicklungsbedarf)
Gadderbaum	Bethel / Gadderbaum II	<i>geringe Gesamtverkaufsfläche, kein strukturprägender Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, keine Entwicklungsmöglichkeit,</i> stellt eine Streulage ohne strukturprägende Bedeutung dar
Brackwede	Ummeln	NVZ Ummeln (mit Entwicklungsbedarf)

Nahversorgungszentren (Typ D) gemäß		
Einzelhandelskonzept 2009		Einzelhandelskonzept 2019
Stadtbezirk	Name des Nahversorgungszentrums	<i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum Typ D (NVZ) – sprechen)</i>
Dornberg	Großdornberg	<i>geringe Gesamtverkaufsfläche, ein strukturprägender Lebensmittelmarkt, keine Nutzungsvielfalt, geringe Einwohnerzahl im funktionalen Versorgungsbereich, keine ablesbare Entwicklungsmöglichkeit (Potenzialfläche) zur Stärkung der Versorgungsfunktion innerhalb der bisherigen Abgrenzung sowie auf unmittelbar angrenzenden bzw. einbezieharen Flächen</i> wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft
Dornberg	Pappelkrug, Wertherstraße	NVZ Wertherstraße, Wellensiek (mit Entwicklungsbedarf)
Dornberg	Lohmannshof	<i>Überlappung mit dem zentralen Versorgungsbereich Wertherstraße, Wellensiek (ehemals Pappelkrug), kleinflächiger Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, keine zusätzliche räumliche Entwicklungsperspektive, innerhalb der bisherigen Abgrenzung sowie auf unmittelbar angrenzenden bzw. einbezieharen Flächen</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft
Dornberg	Hoberge-Uerentrup	<i>geringe Gesamtverkaufsfläche, kleinflächiger Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, keine zusätzliche räumliche Entwicklungsperspektive, innerhalb der bisherigen Abgrenzung sowie auf unmittelbar angrenzenden bzw. einbezieharen Flächen</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft
Jöllenbeck	Theesen	<i>geringe Gesamtverkaufsfläche, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus,</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft
Heepen	Baumheide, Rabenhof	NVZ Baumheide

Nahversorgungszentren (Typ D) gemäß		
Einzelhandelskonzept 2009		Einzelhandelskonzept 2019
Stadtbezirk	Name des Nahversorgungszentrums	<i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum Typ D (NVZ) – sprechen)</i>
Heepen	Milse	<i>geringe Gesamtverkaufsfläche, kaum Nutzungsvielfalt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft
Stieghorst	Sieker	<i>kein strukturprägender Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus (in nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten), sehr geringe Nutzungsdichte, keine Entwicklungsmöglichkeiten, u.a. aufgrund der Wettbewerbssituation und städtebaulichen bzw. verkehrlichen Situation entlang der Detmolder Straße, GIB</i> wird aufgrund seiner Ausstattung künftig als Streulage eingestuft
Stieghorst	Stieghorst	NVZ Stieghorst
Stieghorst	Ubbedissen	<i>geringe Gesamtverkaufsfläche, im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen kleiner Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, geringe Nutzungsvielfalt,</i> wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft

Die Überprüfung der Einordnung als zentraler Versorgungsbereich wurde auch für die übrigen Zentrentypen in der Stadt Bielefeld vorgenommen. Dabei war festzustellen, dass auch der zentrale Versorgungsbereich **Stapenhorststraße (Typ C)** aufgrund seiner einzelhandelsrelevanten Ausstattung (geringe Gesamtverkaufsfläche), der sehr geringen Einzelhandelsdichte und auch den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus (in nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten) entfaltet, wenngleich die städtebauliche Gestaltung und ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie) zumindest abschnittsweise eine gewisse Attraktivität und Aufenthaltsqualität besitzen. Insbesondere aufgrund derzeit nicht ablesbarer Entwicklungsmöglichkeiten zur funktionalen Stärkung des Bereiches Stapenhorststraße (als zentraler Versorgungsbereich) werden die Standorte der Lebensmittelmärkte künftig als Nahversorgungsstandorte eingestuft.

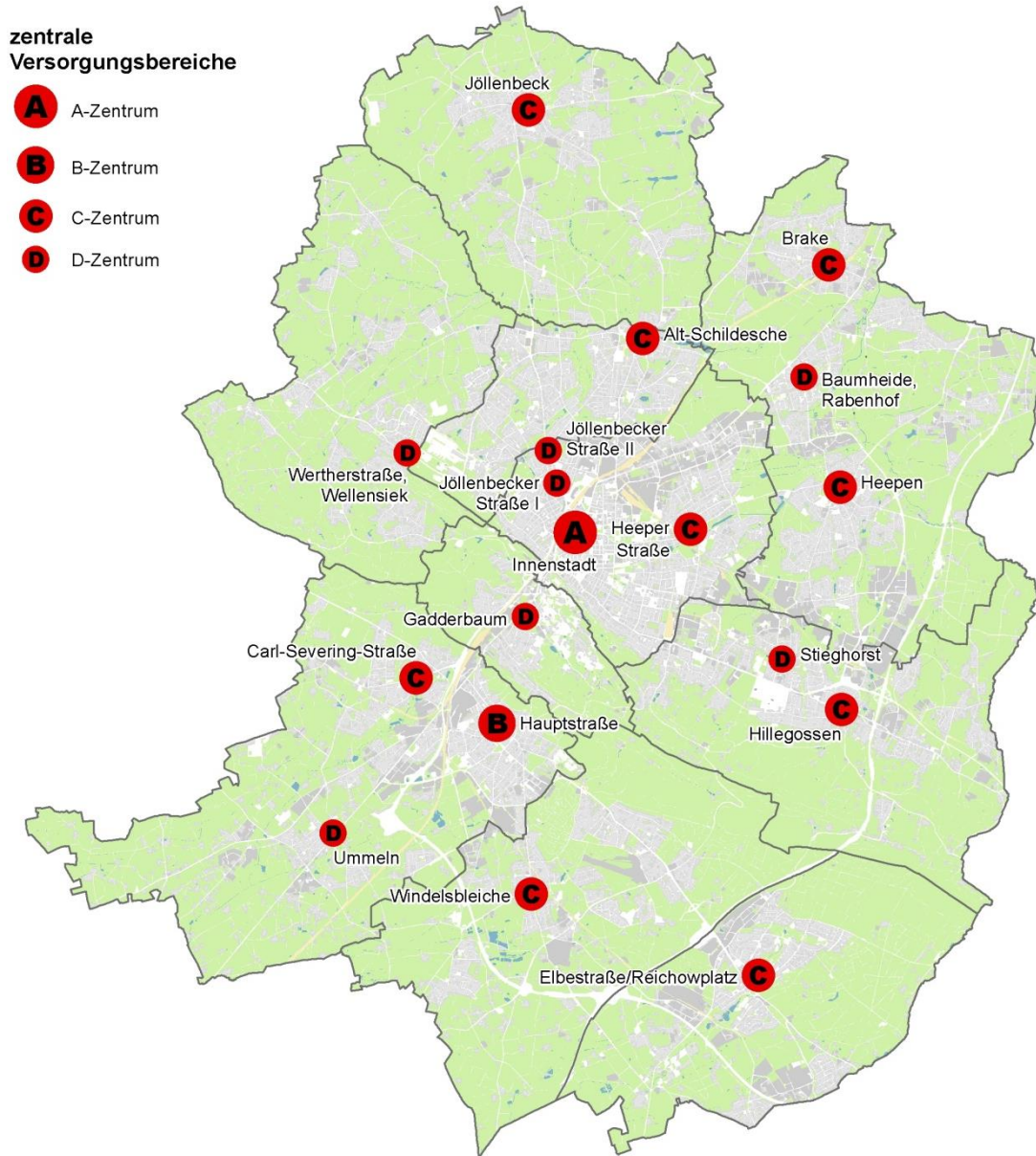
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bestehende wie auch künftige Nahversorgungsstandorte einen wichtigen Beitrag zur lokalen Nahversorgung an wohnsiedlungs-räumlich integrierten Standorten leisten. Das gilt insbesondere auch für dünner besiedelte Bereiche oder disperse Siedlungsstrukturen (z.B. Stadtbezirk Dornberg), wo die städtebaulichen und funktionalen Voraussetzungen zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche nicht gegeben sind. Vor diesem Hintergrund sind Nahversorgungsstandorte gemäß § 11 (3) BauNVO zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen (vgl. dazu Kapitel 2.3, S. 20) und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu entwickeln.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien zur Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Modifizierungen bei der Definition der Nahversorgungszentren ergibt sich, unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen, für die Stadt Bielefeld nachfolgende Zentrenhierarchie.

Tabelle 1: Zentrenhierarchie der Stadt Bielefeld

Zentrentyp	Stadtbezirk	Zentren-Bezeichnung
Typ A	Mitte	Innenstadt (Hauptzentrum)
Typ B	Brackwede	Hauptstraße
Typ C	Schildesche	Alt-Schildesche
	Brackwede	Carl-Severing-Straße, Quelle
	Jöllnbeck	Jöllnbeck
	Heepen	Heepen
	Heepen	Brake
	Stieghorst	Hillegossen
	Sennestadt	Elbeallee / Reichowplatz
	Mitte	Heeper Straße
	Senne	Windelsbleicher Straße
Typ D	Mitte	Jöllnbecker Straße
	Gadderbaum	Gadderbaum
	Brackwede	Ummeln
	Dornberg	Wertherstraße, Wellensiek
	Heepen	Baumheide, Rabenhof
	Stieghorst	Stieghorst

Karte 5: Zentrenstruktur Bielefeld



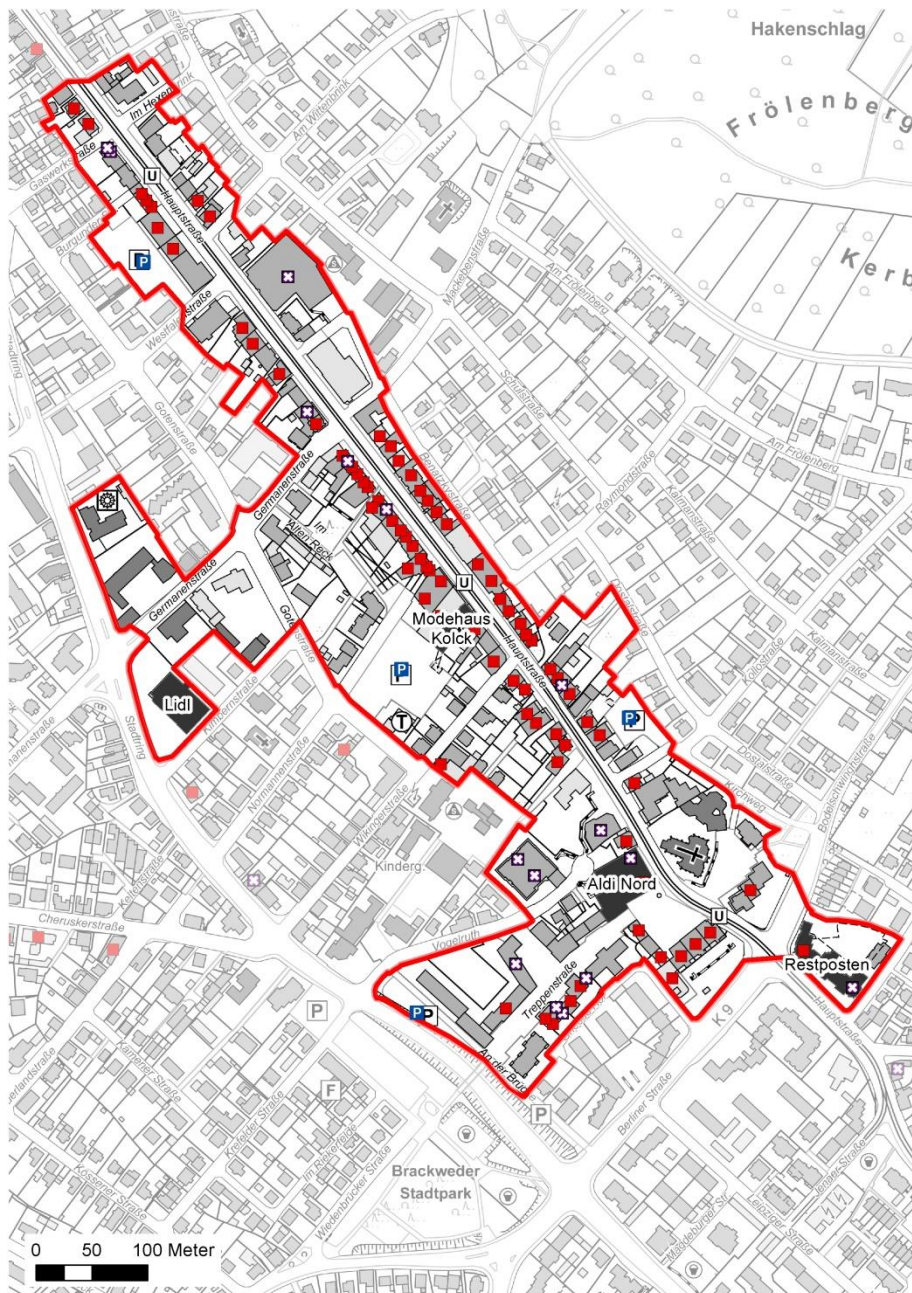
Quelle: eigene Darstellung

2.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Brackwede

In Brackwede bestehen drei zentrale Versorgungsbereiche. Das Zentrum Typ B Hauptstraße, das Zentrum Typ C Carl-Severing-Straße und das Zentrum Typ D Ummeln. Nur etwa 40 % des Warenangebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird innerhalb der Zentren angeboten, das übrige Angebot befindet sich außerhalb der Zentren, z.T. auch in nicht integrierten Lagen. Bei allen drei Zentren besteht Handlungsbedarf zur funktionalen Stärkung und städtebaulichen Aufwertung.

2.4.1.1 Hauptstraße (Typ B, Brackwede)

Karte 6: Hauptstraße (Typ B, Brackwede)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Im zentralen Versorgungsbereich Hauptstraße sind zum Zeitpunkt der Erhebung 80 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 10.850 m² (ohne Leerstände) angesiedelt, dies entspricht einem Anteil von 12 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 43 % der Anzahl der Betriebe im Stadtbezirk. Das Zentrum Typ B ist damit der zweitgrößte zentrale Versorgungsbereich nach der Innenstadt. Es übernimmt eine übergeordnete Versorgungsbedeutung im Stadtbezirk Brackwede.

Zwischen Lönkert und Berliner Straße erstreckt sich das Zentrum entlang der Hauptstraße auf einer Länge von ca. 1.500 m. In der bandartigen Einzelhandelsstruktur sind verschiedene Magnetbetriebe integriert. Der Sortimentsschwerpunkt liegt mit 3.100 m² Verkaufsfläche bzw. rund 28 % der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 2.100 m² bzw. 19 % der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich in der Warengruppe Bekleidung. Die höchste Einzelhandelsdichte und damit Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches weist der ca. 700 m lange Abschnitt zwischen Westfalen- und Kollostraße auf. In den Randbereichen und insbesondere südlich der Kollostraße / Kirche lässt die Einzelhandelsdichte deutlich nach. Mit Ausnahme der Germanenstraße und der Treppenstraße besteht darüber hinaus ausgehend von der Hauptstraße keine Tiefenentwicklung in die Seitenstraßen. Die Treppenstraße stellt sich mit einem vergleichsweise geringen Einzelhandelsbesatz, überwiegend kleinteilig strukturiert als Nebenlage dar. In der Germanenstraße bildet am westlichen Ende (vor dem Südring) ein Lebensmitteldiscounter einen abschließenden Pol des zentralen Versorgungsbereiches.

Insgesamt ist die Einzelhandelsstruktur überwiegend kleinflächig. Die Leerstandsquote im zentralen Versorgungsbereich Hauptstraße liegt derzeit bei rund 17 %. Nach der Schließung des Lebensmittelvollsortimenters an der Berliner Straße (Folgenutzung: Restpostenmarkt), im äußersten südlichen Bereich der Hauptstraße, sind als großflächige Anbieter im zentralen Versorgungsbereich lediglich ein Textilkaufhaus sowie ein Lebensmitteldiscounter zu verzeichnen. Ein wesentlicher, darüber hinaus verbleibender Frequenzerzeuger, ist ein Lebensmitteldiscounter an der Hauptstraße Ecke Treppenstraße. Seine Verkaufsfläche liegt unterhalb der Großflächigkeit und damit deutlich unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern. Entsprechend wurden Veränderungsabsichten angemeldet. Dabei wurde jedoch keine Fläche innerhalb der bestehenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches angefragt, sondern ein Standort südlich der Treppenstraße: Ecke Stadtring / Berliner Straße. Hier bestehen jedoch Nutzungskonflikte zum Bereich Stadtpark, Rollschuhbahn und Spielplatz, aufgrund derer diese Fläche aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ausgeschlossen wird.

Dennoch ist es aus funktionaler Sicht grundsätzlich wünschenswert, dass marktgerechte Lebensmittelmärkte zum Angebotsspektrum des zentralen Versorgungsbereiches gehören. Idealtypisch stellt sich ein Betriebstypenmix aus Lebensmittelvollsortimentern, Lebensmitteldiscountern und ergänzenden Anbietern wie beispielsweise Biomarkt, Reformhaus, Fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe als wesentliche qualitative Bausteine eines nahversorgungsrelevanten Angebotes dar. Eine marktgerechte Positionierung bestehender Lebensmittelmärkte bzw. eine angemessene Ergänzung des Angebotes kann einen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches leisten.

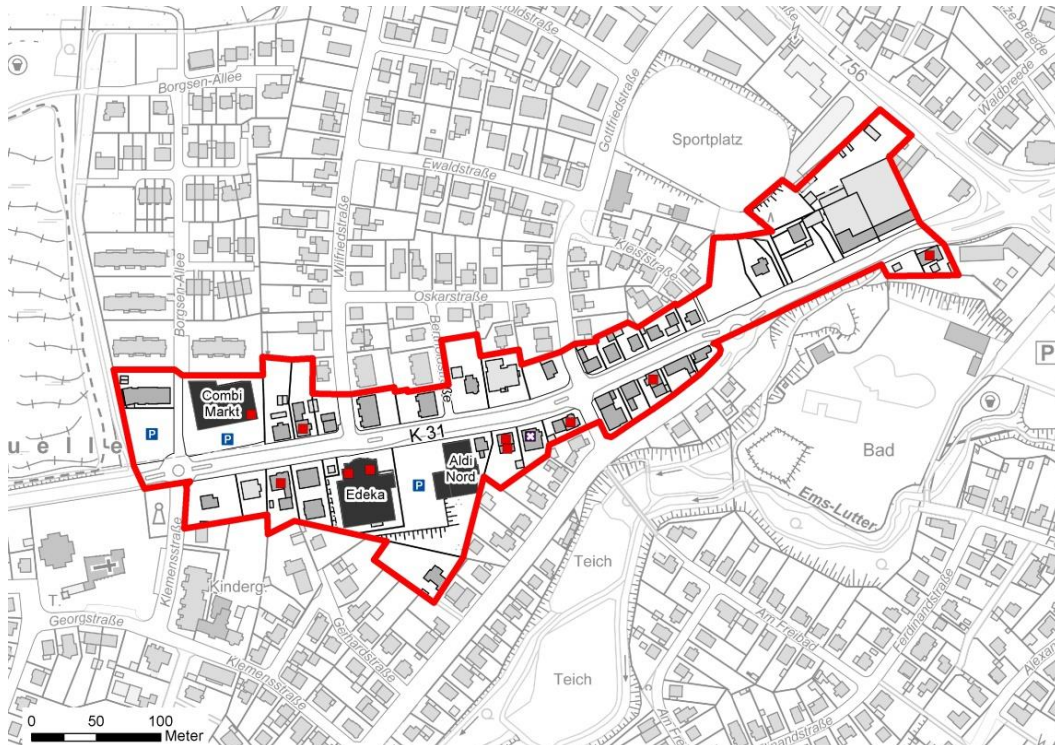
Entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten sind im Bestand zu prüfen. Darüber hinaus besteht auch weiterhin Handlungsbedarf hinsichtlich der Aufwertung der Treppenstraße sowie im Weiteren bezogen auf die Folgenutzung der Leerstände.

2.4.1.2 Carl-Severing-Straße (Typ C, Brackwede)

Der zentrale Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße im Stadtbezirk Brackwede übernimmt eine Versorgungsfunktion für den nördlichen Teilbereich des Stadtbezirks (statische Bezirke: Kupferhammer, Kupferheide und Quelle). Hier leben insgesamt rund 9.800 Einwohner¹⁴.

Es bestehen ca. 12 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 3.200 m² im zentralen Versorgungsbereich, dies entspricht einem Anteil von 3 % der Verkaufsfläche bzw. 7 % der Betriebe im Stadtbezirk. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckte sich gemäß Abgrenzung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009 entlang der Carl-Severing-Straße auf einer Länge von ca. 450 m (zwischen den beiden Kreisverkehren). Der Sortimentschwerpunkt liegt mit rund 2.400 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (74 % der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich). Rund 92 % der Verkaufsfläche entfallen auf Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Ergänzende Angebote aus dem Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung sind nur in sehr geringen Verkaufsflächenanteilen und, bezogen auf die Sortimentspalette, lückenhaft vorhanden.

Karte 7: Carl-Severing-Straße (Typ C, Brackwede)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

¹⁴ Quelle: Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik, 2016

Drei strukturprägende Lebensmittelmärkte (zwei Lebensmittelvollsortimenter mit je rund 900 m² und 1.000 m² Verkaufsfläche, ein Lebensmitteldiscounter mit rund 800 m² Verkaufsfläche) stellen die funktionstragenden Einzelhandelsbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches dar. Dabei ist festzustellen, dass es sich zwar um großflächige Anbieter handelt, dennoch liegt deren Verkaufsfläche aber unter den angestrebten Marktzutrittsgrößen der entsprechenden Betreiber, was mögliche Erweiterungsabsichten impliziert.

Die räumliche Versorgung bzw. fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße ist gut.

Im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Carl-Severing-Straße beläuft sich die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf rund 0,27 m² / Einwohner und liegt damit unter dem Wert für den Stadtbezirk Brackwede von 0,44 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner. Der Lebensmitteleinzelhandel im zentralen Versorgungsbereich schöpft dabei rund 60 % der lokalen Kaufkraft im zu versorgenden Bereich ab. Somit besteht grundsätzlich ein absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial zur Bindung zusätzlicher Kaufkraft. Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ist dieses Potenzial für Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich zu nutzen. Dabei sollten Möglichkeiten von Veränderungen im Bestand geprüft werden.

In diesem Sinne sind Erweiterungen der **Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich** vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld. Diesbezüglich wurde südlich der Standortgemeinschaft des Lebensmittelsupermarktes mit dem Lebensmitteldiscounter eine kleinteilige Erweiterung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen.

Darüber hinaus ist, aufgrund der räumlichen Nähe unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und einer vorliegenden positiven Wirkungsanalyse (Stadt und Handel, Dortmund 2016), bei entsprechender Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches, die Ansiedlung eines **zusätzlichen Lebensmitteldiscounters** mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² an der Carl-Severing-Straße etwa 150 m östlich des zentralen Versorgungsbereiches, jenseits des Kreisverkehrs, welcher derzeit das östliche Ende des zentralen Versorgungsbereiches markiert, zu befürworten.

Diesbezüglich ist festzuhalten: Im weiteren Verlauf der Carl-Severing-Straße nach Osten, zwischen Kreisverkehr und Kreuzung Carl-Severing-Straße / Osnabrücker Straße befindet sich südlich das Naturbad Brackwede, welches mit seinem Baumbestand an die Carl-Severing-Straße angrenzt. Darüber hinaus ist im Kreuzungsbereich ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lampen und Leuchten) angesiedelt. Die Bebauungsstruktur auf der nördlichen Straßenseite ist heterogen, neben einigen wenigen Wohnhäusern mit großzügigen Gartenflächen dominiert ein Gewerbekomplex (Vorhabenstandort). Es gibt, abgesehen von einem leerstehenden Getränkemarkt (Vorhabenstandort) keine Einzelhandelsnutzung in diesem Abschnitt der Carl-Severing-Straße.

Die verkehrliche Anbindung des Standortes ist für den Kfz-Verkehr über die Carl-Severing-Straße gegeben. Straßenbegleitend verlaufen Rad- und Fußwege. Eine Bushaltestelle gewährleistet die Einbindung in das Bielefelder Netz des öffentlichen Nah-

verkehrs.

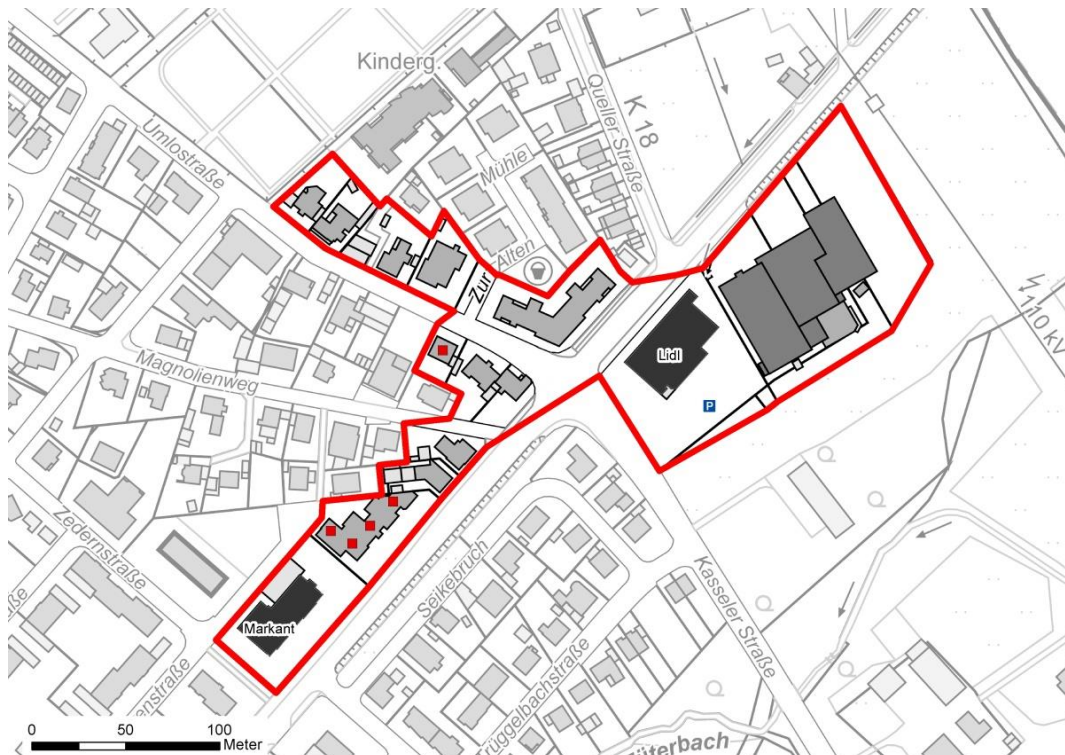
Aufgrund der räumlichen Nähe zu den westlich gelegenen Einzelhandelsnutzungen ist eine Integration des Standortes in den zentralen Versorgungsbereich Quelle zu befürworten.

Mit der Anpassung bzw. Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches (gemäß dargestellter Abgrenzung, siehe Karte 7) erfüllt der betreffende Bereich seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ C).

2.4.1.3 Ummeln (Typ D, Brackwede)

Im zentralen Versorgungsbereich Ummeln sind sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 1.700 m² (keine Leerstände) angesiedelt. Er erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Gütersloher Straße (zwischen Bohlenweg und Queller Straße) und in Teilen in der Umlostraße (zwischen Birkenstraße und Gütersloher Straße). Der Einzelhandelsbesatz, und auch ergänzende Nutzungen, sind im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums nur lückenhaft entwickelt. Der Sortimentschwerpunkt liegt mit rund 1.300 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (rund 77 % der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich), das entsprechende Angebot wird durch einen (nicht großflächigen) Lebensmittelvollsortimenter sowie einen Lebensmitteldiscounter bereitgestellt, daneben gibt es weitere Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen deutlich unter 50 m² (u.a. Bäckerei, Fleischerei, Zeitschriftenladen, Elektronik-Fachgeschäft).

Karte 8: Ummeln (Typ D, Brackwede)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

In den Stadtteilen Ummeln und Holtkamp, welche die zu versorgenden Bereiche darstellen, leben rund 6.500 Einwohner. Der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Ummeln schöpft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nur rund 20 % der lokalen Kaufkraft ab. Er entwickelt damit kaum eine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung. Es zeigt sich somit dringender Handlungsbedarf zur Stärkung des funktionstragenden sowie ergänzenden Einzelhandels als auch hinsichtlich eines angemessenen attraktiven Nutzungsmixes (beispielsweise Dienstleistungen und Gastronomie) bzw. einer städtebaulichen Gestaltung. Dabei stellt sich besonders die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels vor dem Hintergrund der Stärkung der Grundversorgung in Ummeln als notwendig dar. Dazu kann die Erweiterung bestehender Betriebe ebenso beitragen wie die Verlagerung oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Als potenziell geeignet ist in diesem Zusammenhang eine Fläche am östlichen Siedlungsrand südlich der Gütersloher Straße einzustufen, welche auch für die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel geeignet erscheint. Bei einer Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich sollte darauf geachtet werden, dass die städtebauliche Gestaltung zu einer Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches beiträgt. Eine Polbildung, etwa durch rein funktional ausgerichtete Fachmärkte, ist zu vermeiden.

Mit den vollzogenen Anpassungen zur Abgrenzung erfüllt dieser Bereich eine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ D).

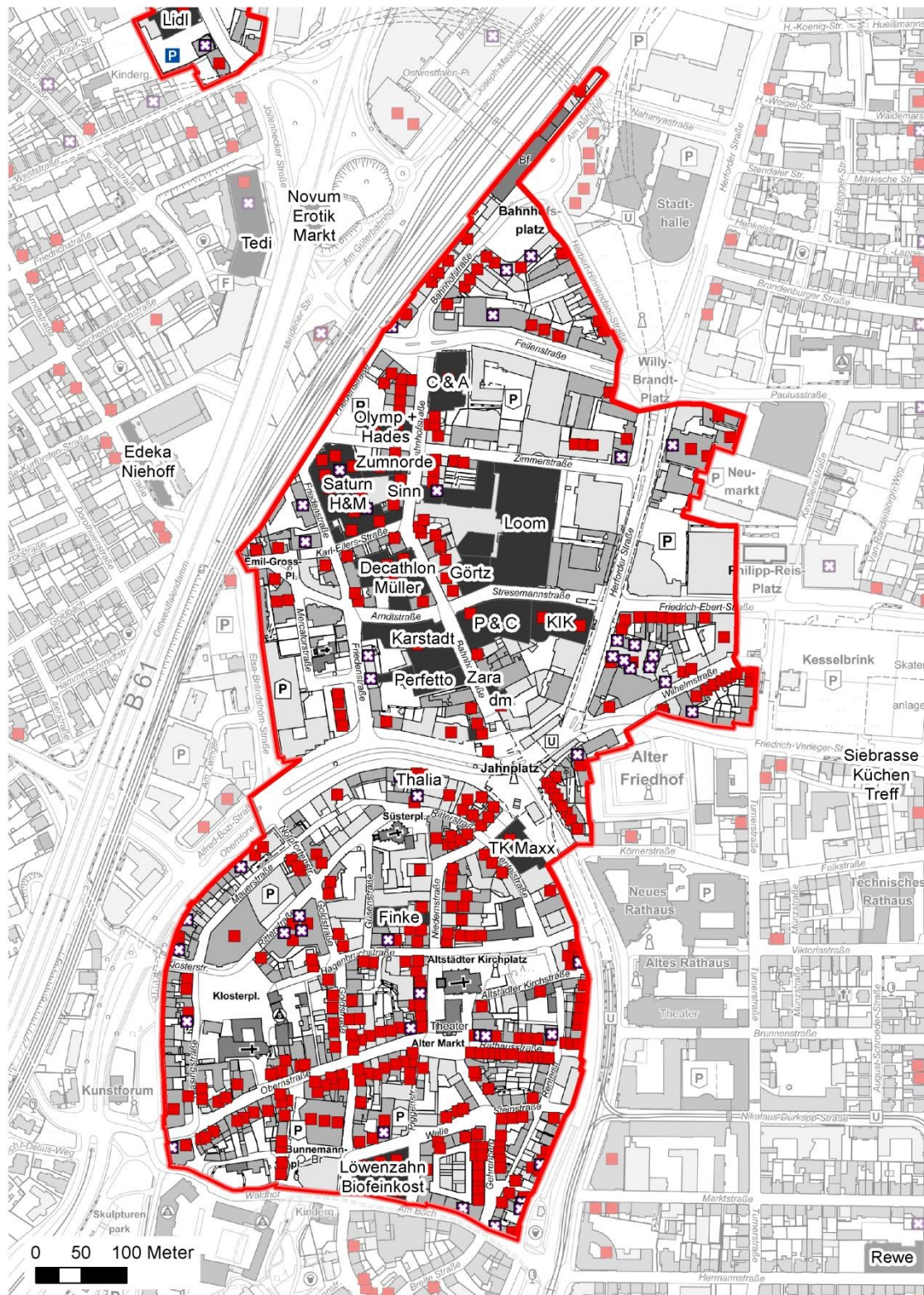
2.4.2 Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Mitte

Im Stadtbezirk Mitte existieren neben dem Hauptzentrum Innenstadt (Typ A) derzeit drei weitere zentrale Versorgungsbereiche, dazu zählen das C-Zentrum Heeper Straße sowie die D-Zentren Jöllenbecker Straße 1 + 2.

2.4.2.1 Innenstadt, Hauptzentrum (Typ A, Mitte)

Die Bielefelder Innenstadt ist mit einer Verkaufsfläche von rund 120.600 m² und einem attraktiven Einzelhandelsangebot gut aufgestellt. Die Altstadt (begrenzt durch Oberntorwall, Niederwall, Waldhof und Am Bach) mit ihrem höherwertigen, kleinteiligen Angebot sowie die Bahnhofstraße (zwischen Hauptbahnhof und Jahnplatz) mit einem vorwiegend großformatigen, filialistenorientierten Angebot kennzeichnen das Hauptzentrum. Den verbindenden zentralen Stadtraum bildet dabei der Jahnplatz. Ergänzende Lagen befinden sich westlich und östlich der Bahnhofstraße (zwischen Bahngleisen und Elsa-Brandström-Straße im Westen und Herforder Straße im Osten) sowie im Bereich der Wilhelmstraße bis zum Kesselbrink, welcher nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich zählt, da ihm keine einzelhandelsrelevante Bedeutung zukommt. Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich bietet ausreichend Entwicklungspotenziale zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt. Jüngste Entwicklungen, wie die Umgestaltung der Marktpassage sowie die Entwicklung des Einkaufszentrums Loom (ehemals City-Passage), spiegeln die den Entwicklungen eigene Dynamik wieder.

Karte 9: Innenstadt, Hauptzentrum (Typ A)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Auf Grundlage einzelner vorgenommener Änderungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung erfüllt der Bereich weiterhin seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ A).

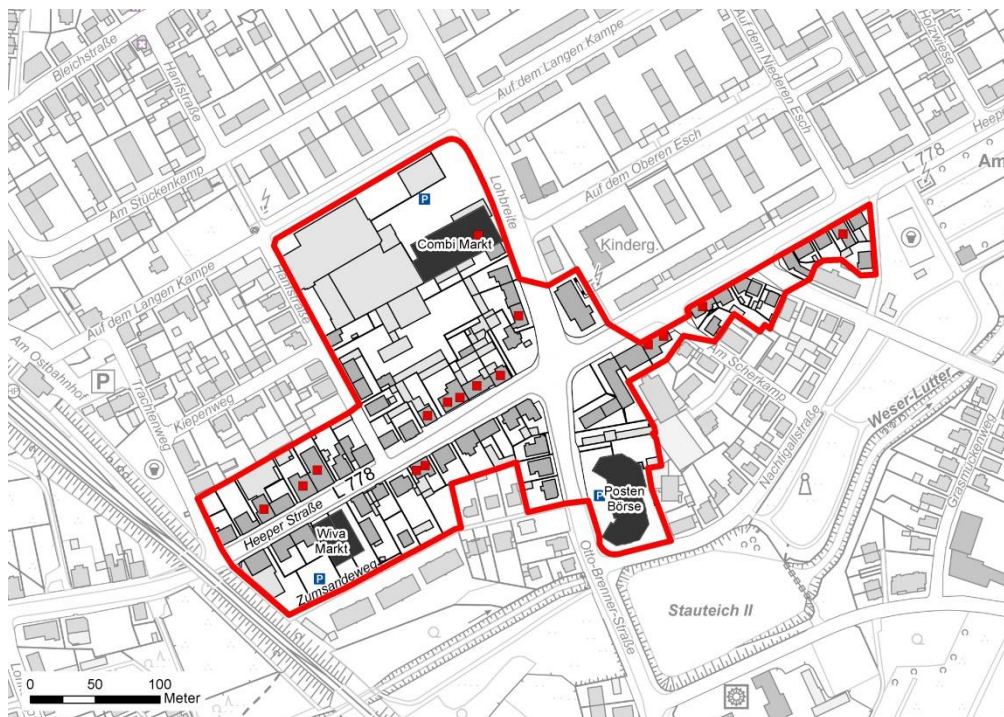
2.4.2.2 Heeper Straße (Typ C, Mitte)

Im zentralen Versorgungsbereich Heeper Straße sind zum Zeitpunkt der Erhebung 19 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 4.650 m² (ohne Leerstände) angesiedelt, dies entspricht einem Anteil von 2 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 2 % der Anzahl der Betriebe im Stadtbezirk. Im Erhebungszeitraum waren keine Leerstände zu verzeichnen.

Die Struktur des Zentrums ist auf einer Länge von ca. 450 m entlang der Heeper Straße und auf ca. 150 m entlang der Lohbreite bzw. der Otto-Brenner-Straße ausgebildet. Während sich zentrenrelevante Nutzungen bis zur Eisenbahnüberführung, welche als städtebauliche Zäsur wirkt, beidseitig der Heeper Straße (westlich Lohbreite) erstrecken, sind zentrenrelevante Nutzungen im östlichen Teilbereich nur einseitig (südliche Straßenseite) ausgeprägt. Nördlich der Heeper Straße befindet sich mehrgeschossige Wohnbebauung. Den östlichen Endpunkt des zentralen Versorgungsbereiches bilden der Sportplatz und anschließende Kleingärten.

Im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen weist der Lebensmitteldiscounter im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche eine unterdurchschnittliche Betriebsgröße auf. Vor dem Hintergrund möglicher Erweiterungs- oder Verlagerungsabsichten sollten künftige Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches geprüft werden.

Karte 10: Heeper Straße (Typ C, Mitte)



Quelle: Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Auf der Grundlage einzelner vorgenommener Änderungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung, auch unter Berücksichtigung der Ansiedlung des Le-

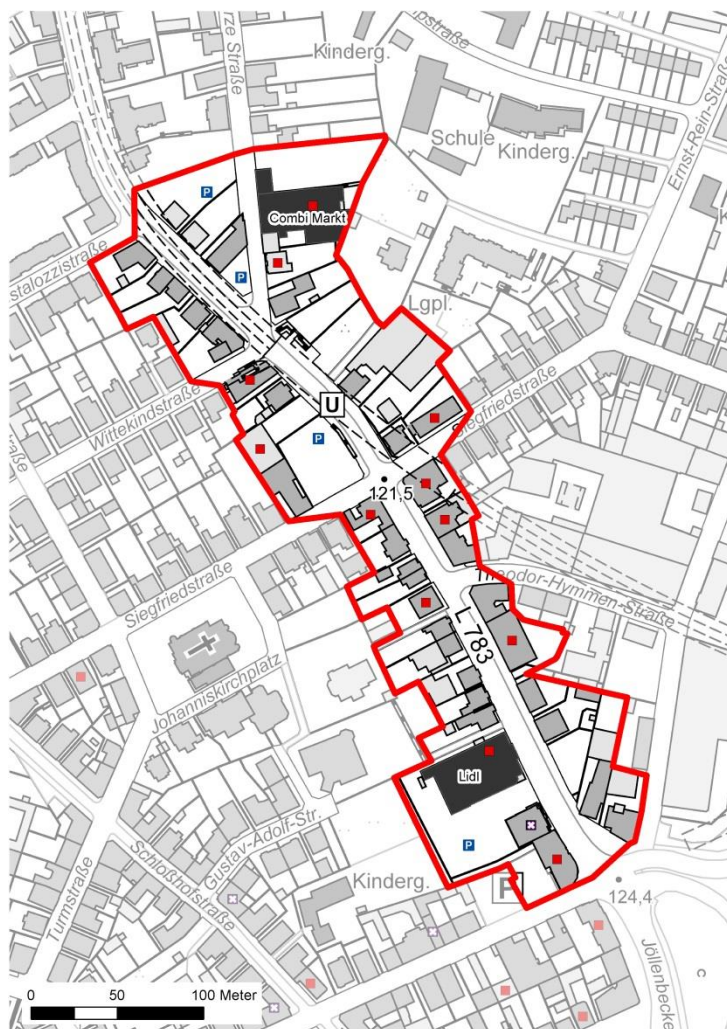
Lebensmittelsupermarktes an der Lohbreite, erfüllt der Bereich weiterhin seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ C).

2.4.2.3 Jöllenbecker Straße (Typ D, Mitte)

Die Jöllenbecker Straße stellt eine Ausfallstraße von der Innenstadt in Richtung Norden dar. Sowohl westlich als auch östlich schließen sich Wohnsiedlungsbereiche an. Gleichsam einer Perlschnur reihen sich Einzelhandelsnutzungen entlang des Straßenverlaufes auf. Dabei bilden im Stadtbezirk Mitte zwei zentrale Versorgungsbereiche einzelhandelsrelevante Schwerpunkte:

1. Jöllenbecker Straße I im Abschnitt zwischen Pestalozzistraße und Weststraße
2. Jöllenbecker Straße II / Ecke Apfelstraße

Karte 11: Jöllenbecker Straße I (Typ D, Mitte)

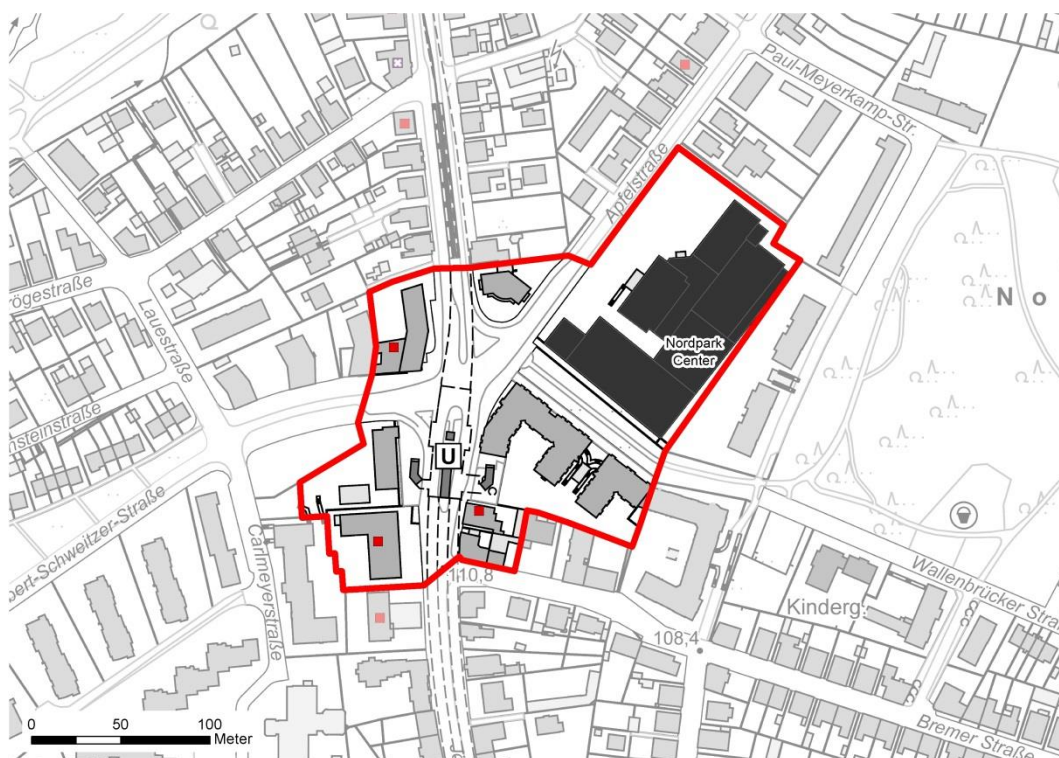


Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Der erste Teilabschnitt erstreckt sich linear auf dem Abschnitt Jöllenbecker Straße zwischen Pestalozzistraße und Weststraße. Zwischen dem Lebensmittelsupermarkt im

Norden (an der Einmündung Kurze Straße) sowie dem Lebensmitteldiscounter im Süden spannt sich ein loses Band zentrenrelevanter Nutzungen auf.

Karte 12: Jöllenbecker Straße II (Typ D, Mitte)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Der zweite Teilabschnitt wird im Wesentlichen durch das Nordpark Center geprägt. Dieses Center ist, nach erfolgter Neugestaltung, attraktiv und stabil aufgestellt. Die Ansiedlung eines Biomarktes westlich der Jöllenbecker Straße hat zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und zu einer Vielfalt des Angebotes beigetragen. Bestandsorientiert ist hier, unter Berücksichtigung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im unmittelbaren Umfeld des Nordpark Centers sowie der städtebaulichen Gestaltung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen worden.

Auf Grundlage dieser sowie weiterer einzelner vorgenommener Änderungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung erfüllt der Bereich weiterhin seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ D).

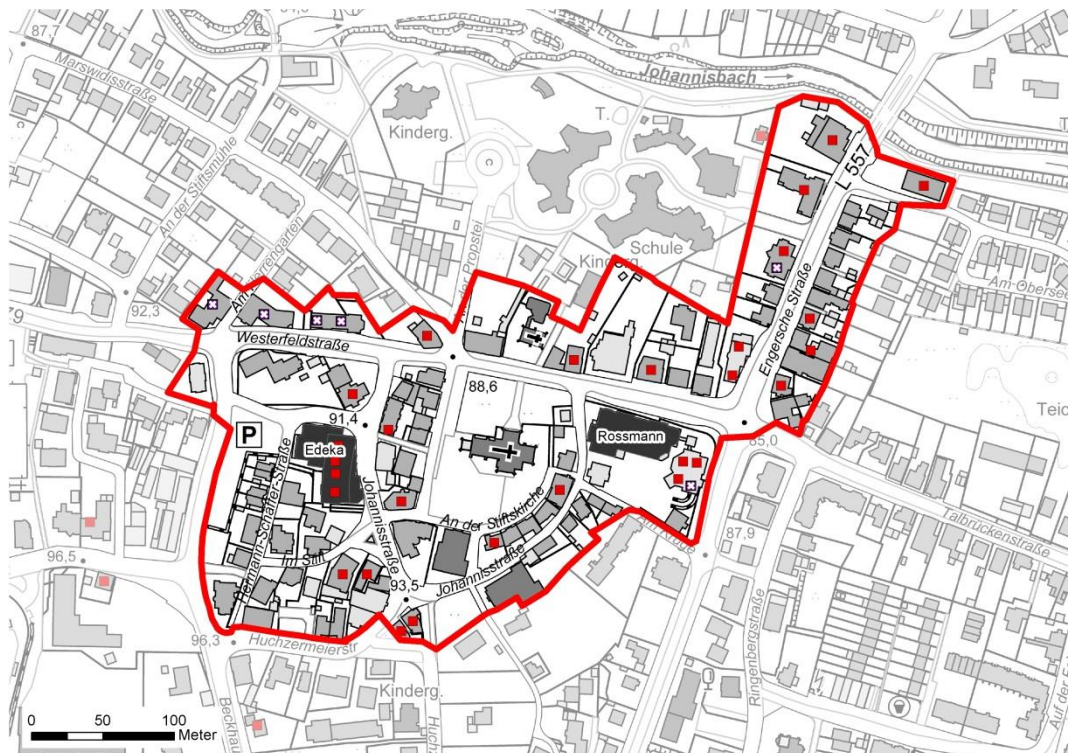
2.4.3 Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Schildesche: Alt-Schildesche (Typ C)

Im Stadtbezirk Schildesche besteht mit dem Zentrum Typ C Alt-Schildesche im östlichen Bereich des Stadtbezirks ein zentraler Versorgungsbereich. Hinsichtlich der Versorgung im Stadtbezirk ist festzuhalten, dass die Strukturen vor allem durch dezentrale,

teilweise nicht integrierte Standorte (Babenhauer Straße, Engersche Straße) wesentlich bestimmt werden.

Der zentrale Versorgungsbereich Alt-Schildesche erstreckt sich entlang der Westerfeldstraße (zwischen Am Herrengarten und der Kreuzung Westerfeldstraße / Engersche Straße auf einer Länge von ca. 400 m) sowie z.T. entlang der Engersche Straße in Richtung Norden (bis zum Johannisbach). Südlich reicht der zentrale Bereich von der Westerfeldstraße bis zur Huchzemer Straße, im Westen bis zur Beckhausstraße und im Osten bis zur Engersche Straße. Einen städtebaulichen Mittelpunkt bildet der Platz an der Stiftskirche.

Karte 13: Alt-Schildesche (Typ C, Schildesche)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Der zentrale Versorgungsbereich weist eine Verkaufsfläche von rund 3.500 m² (ohne Leerstände) auf und gehört damit zu den kleineren Zentren des Typs C. Vor dem Hintergrund des Einwohnerpotenzials im Einzugsbereich und der zugeordneten Versorgungsfunktion ist eine Stärkung des Einzelhandelsangebotes (nahversorgungsrelevant und zentrenrelevant) nach wie vor wünschenswert, unterliegt mit Blick auf dezentrale Wettbewerbsstandorte jedoch einem entsprechenden betrieblichen Risiko. Künftige Entwicklungen – ggf. auch Erweiterungen der Abgrenzung, beispielsweise im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches – sollten die städtebauliche Einheit auf der einen Seite und die Vielfalt des Einzelhandelsangebotes auf der anderen Seite stärken.

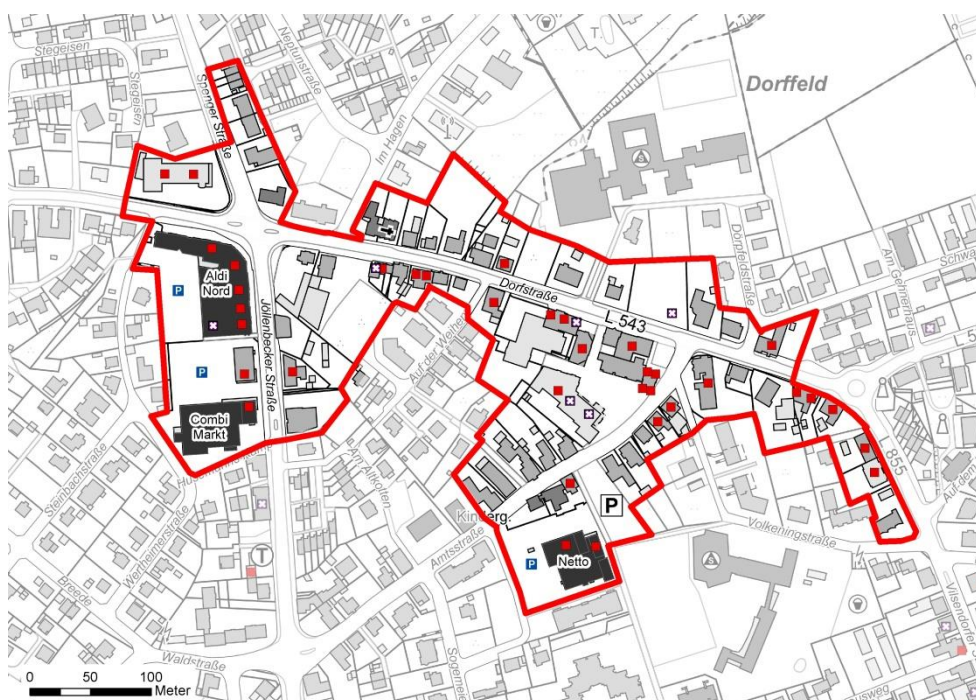
Auf Grundlage einzelner vorgenommener Änderungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung erfüllt der Bereich weiterhin seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ C).

2.4.4 Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Jöllenbeck: Jöllenbeck (Typ C)

Im Stadtbezirk Jöllenbeck besteht der zentrale Versorgungsbereich Jöllenbeck (Typ C). Er bildet einen wesentlichen Angebotsstandort, insbesondere auch des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich ausgehend von der Kreuzung Spenger Straße / Dorfstraße / Jöllenbecker Straße über die Dorfstraße (bis zum Kreisverkehr) sowie über den nördlichen Abschnitt der Amtsstraße (ausgehend von der Dorfstraße bis zum Lebensmitteldiscounter). Einen prägenden Einzelhandelsschwerpunkt bilden die Einzelhandelsbetriebe im südwestlichen Quadranten der Kreuzung Spenger Straße / Dorfstraße / Jöllenbecker Straße. Dagegen hat die städtebauliche Mitte am Dorfplatz durch die Schließung der Frequenzerzeuger an Bedeutung verloren.

Karte 14: Jöllenbeck (Typ C, Jöllenbeck)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Der zentrale Versorgungsbereich Jöllenbeck weist eine Verkaufsfläche von rund 7.900 m² (ohne Leerstände) auf. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Im zu versorgenden Bereich (statistische Bezirke Jöllenbeck West und Ost) leben rund 13.900 Einwohner. Mit den Entwicklungen auf dem Alcina-Gelände wurde das nahversorgungsrelevante Angebot gestärkt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist hier an die bestehende Situation gleichsam parzellenscharf angepasst worden.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bestehen im städtebaulichen Zentrum zwei größere Leerstände (500 und 1.000 m²). Eine Belegung dieser Leerstände mit zentrenrelevanten Nutzungen sollte vorrangiges städtebauliches Ziel der Entwicklung

dieses zentralen Versorgungsbereiches sein. Vor diesem Hintergrund sind zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten konsequent auszuschließen.

Die Lebensmitteldiscounter am Standort weisen Verkaufsflächen unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen auf. Veränderungsabsichten sind daher mit Blick auf die Positionierung dieser Märkte im Wettbewerb zu erwarten und wurden entsprechend auch signalisiert. Geeignete Potenzialflächen stehen (u.a. an der Dorfstraße) zur Verfügung. Bei Verlagerungen besteht jeweils Handlungsbedarf mit den beteiligten Akteuren geeignete Nachnutzungen (welche nicht ausschließlich Einzelhandel sein müssen) zu finden. Mit den vollzogenen Anpassungen erfüllt der Bereich seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ C).

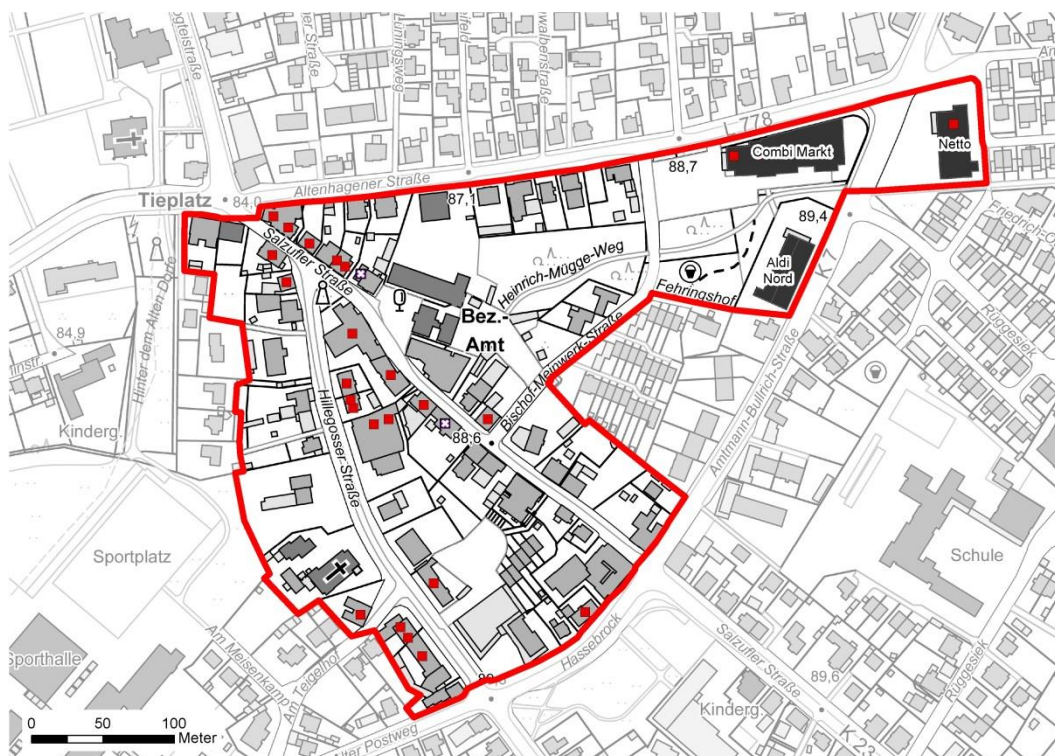
2.4.5 Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Heepen

Im Stadtbezirk Heepen existieren drei zentrale Versorgungsbereiche: die C-Zentren Heepen und Brake sowie das D-Zentrum Baumheide.

2.4.5.1 Heepen (Typ C, Heepen)

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich räumlich auf einer Länge von ca. 550 m entlang der Salzufler / Hillegosser Straße sowie ausgehend vom Tieplatz über die Altenhagener Straße (ausschließlich südliche Straßenseite) bis zur Kreuzung Altenhagener Straße / Amtmann-Bullrich-Straße. Der zentrale Versorgungsbereich stellt sich funktional weitgehend stabil dar, wenngleich der Einzelhandelsbesatz abgesehen vom Schwerpunkt im Kreuzungsbereich Altenhagener Straße / Amtmann-Bullrich-Straße mit drei strukturprägenden Lebensmittelanbietern sehr locker und kleinteilig ist. Im zentralen Versorgungsbereich Heepen bestehen zum Zeitpunkt der Erhebung 31 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 5.200 m² (ohne Leerstände), dies entspricht einem Anteil von 8 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 22 % der Anzahl der Betriebe im Stadtbezirk. Vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches sollten weiterhin konsequent nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen bzw. -entwicklungen im Umfeld bzw. an dezentralen Standorten ausgeschlossen werden.

Karte 15: Heepen (Typ C, Heepen)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Somit ist eine wesentliche Veränderung des zentralen Versorgungsbereiches der bestehenden Abgrenzung unter Berücksichtigung der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation nicht angezeigt. Es wurden im Wesentlichen reine Wohnnutzungen in den Randbereichen (Altenhagener Straße, nördliche Straßenseite oder Amtmann-Bullrich-Straße östliche Straßenseite) herausgenommen sowie einzelne Anpassungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung vorgenommen. Auf dieser Grundlage erfüllt der Bereich weiterhin seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ C).

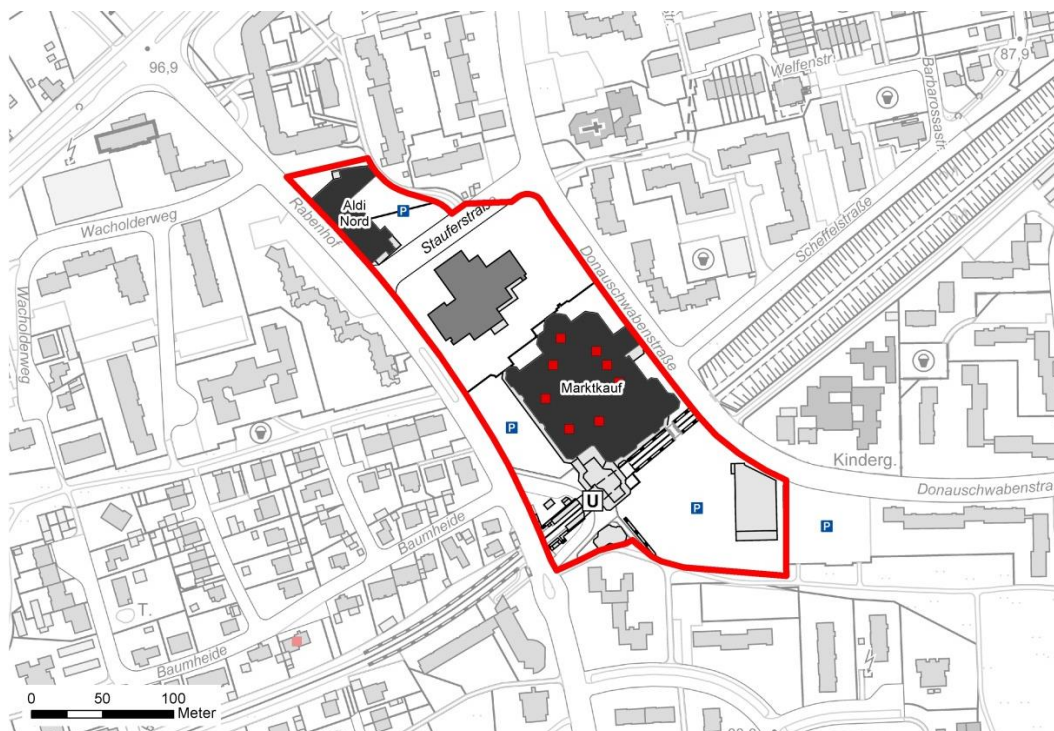
2.4.5.2 Brake (Typ C, Heepen)

Der zentrale Versorgungsbereich Brake erstreckt sich bandartig entlang der Braker Straße ausgehend von der Einmündung Rügener Straße / Braker Straße unter der Eisenbahnbrücke hindurch bis hinter den Kreisverkehr (Braker Straße / Grundstraße) auf einer Länge von ca. 900 m.

Im zentralen Versorgungsbereich Brake sind zum Zeitpunkt der Erhebung 29 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 6.100 m² (ohne Leerstände) angesiedelt, dies entspricht einem Anteil von rund 9 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 21 % der Anzahl der Betriebe im Stadtbezirk. Der Sortimentsschwerpunkt liegt mit einer Verkaufsfläche von rund 3.800 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 63 % der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich). In die Einzelhandelsstruktur integrierte Lebensmittelmärkte fungieren als wesentliche Frequenzgeber des zentralen Versorgungsbereiches.

Mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters hat eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches stattgefunden. Im Kontext mit den übrigen Nahversorgungszentren (Typ D) in Bielefeld nimmt der zentrale Versorgungsbereich hinsichtlich seiner Gesamtverkaufsfläche eine herausragende Stellung ein. Die quantitative Ausstattung entspricht tendenziell einer Einordnung als Zentrum des Typs C. Aus versorgungsstruktureller Sicht sowie hinsichtlich der hierarchisch angelegten Zentrenstruktur im Stadtbezirk bzw. gesamtstädtisch wird der zentrale Versorgungsbereich weiterhin als Nahversorgungszentrum eingeordnet. Er entwickelt eine deutlich über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung. Dabei besteht kein Handlungsbedarf zur Ausweitung der Verkaufsflächen.

Karte 17: Baumheide, Rabenhof (Typ D, Heepen)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Auf Grundlage einzelner vorgenommener Änderungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung erfüllt der Bereich weiterhin seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ C).

2.4.6 Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Stieghorst

Im Stadtbezirk Stieghorst gibt es zwei zentrale Versorgungsbereiche, das C-Zentrum Hillegossen und das Zentrum des Typs D Stieghorst. Sie werden ergänzt durch Grund- und Nahversorgungsstandorte. Die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird vor allem durch die verkehrliche Situation sowie die Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen beeinflusst.

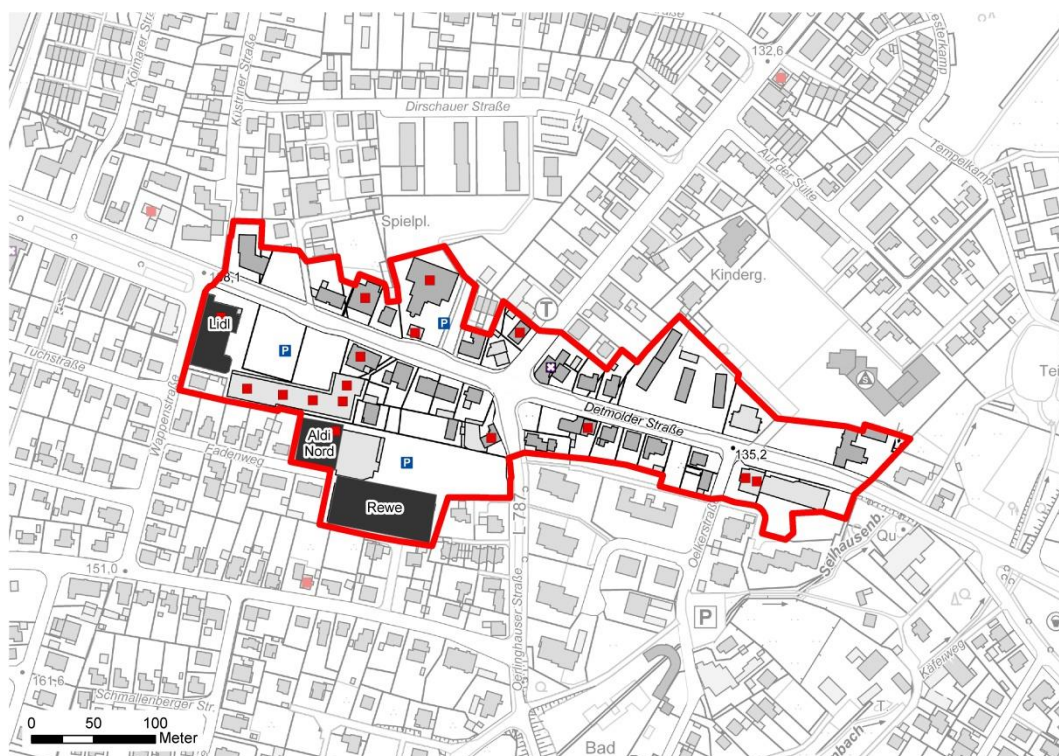
2.4.6.1 Hillegossen (Typ C, Stieghorst)

Der zentrale Versorgungsbereich Hillegossen erstreckt sich vornehmlich linear entlang der Detmolder Straße auf einer Länge von ca. 600 m sowie südwestlich des Kreuzungsbereiches Detmolder Straße / Oerlinghauser Straße / Obere Hillegosser Straße. Im zentralen Versorgungsbereich Hillegossen sind 18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 4.800 m² (ohne Leerstände) angesiedelt, dies entspricht einem Anteil von 6 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 17 % der Anzahl der Betriebe im Stadtbezirk. Der Sortimentsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (42 % der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich). Neben einem Lebensmittelvollsortimenter und zwei Lebensmitteldiscountern stellt sich die Einzelhandels- bzw. Nutzungsdichte entlang der Detmolder Straße sehr lückenhaft dar.

In der Vergangenheit haben Einzelhandelsentwicklungen zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion stattgefunden bzw. wurden eingeleitet. Dazu gehört die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes im westlichen Bereich des Zentrums. Die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters und die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an die Oerlinghauser Straße wurden planungsrechtlich umgesetzt (B-Plan III / Hi14). Sie tragen grundsätzlich zu einer qualitativen Aufwertung des nahversorgungsrelevanten Angebotes und damit zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bei. In diesem Zuge war eine Arrondierung bzw. Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches notwendig. Unter Berücksichtigung dieser Vorhaben sowie weiterer einzelner vorgenommener Änderungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung wird der zentrale Versorgungsbereich Hillegossen mit seiner Ausstattung und daraus resultierenden Ausstrahlungskraft im Bereich der Grundversorgung seiner Versorgungsbedeutung im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ C) gerecht.

Vor diesem Hintergrund sind künftige Entwicklungen, insbesondere Neuansiedlungen von strukturprägenden Lebensmittelmärkten, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen.

Karte 18: Hillegossen (Typ C, Stieghorst)

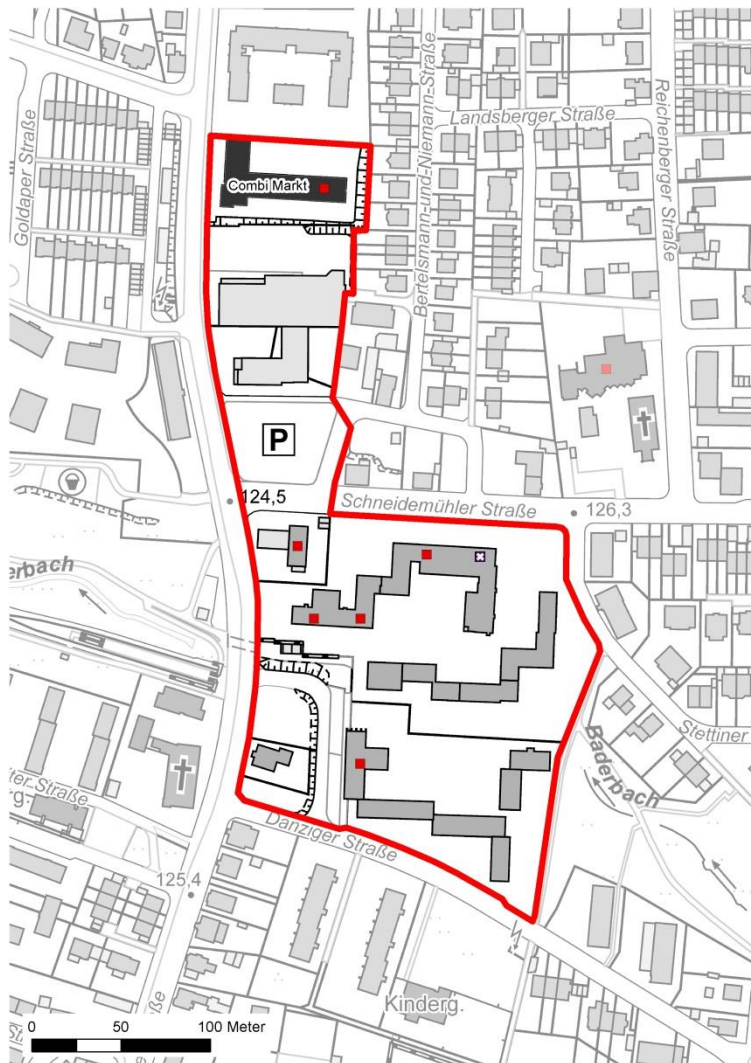


Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

2.4.6.2 Stieghorst (Typ D, Stieghorst)

Der zentrale Versorgungsbereich Stieghorst erstreckt sich auf einer Länge von ca. 250 m im Verlauf der Stieghorster Straße und auf einer Länge von ca. 200 m entlang der Schneidmühler Straße. Im zentralen Versorgungsbereich sind zum Zeitpunkt der Erhebung sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 1.400 m² (ohne Leerstände) angesiedelt, dies entspricht einem Anteil von 2 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 7 % der Anzahl der Betriebe im Stadtbezirk. Der Sortimentsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Ein Lebensmittelvollsortimenter im nördlichen Bereich des Zentrums stellt hier den prägenden Anbieter dar. Der zentrale Versorgungsbereich Stieghorst stellt sich funktional weitgehend stabil dar. Er übernimmt eine Grundversorgungsfunktion im statistischen Bezirk Stieghorst. Der Lebensmittelvollsortimenter ist als funktionstragender Betrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu sichern und zu stärken. Im Umkehrschluss sind Einzelhandelsentwicklungen im Umfeld des Zentrums künftig auszuschließen.

Karte 19: Stieghorst (Typ D, Stieghorst)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Auf Grundlage einzelner vorgenommener Änderungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung erfüllt der Bereich weiterhin seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ D).

2.4.7 Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Sennestadt: Elbeallee / Reichowplatz (Typ C)

Im Stadtbezirk Sennestadt besteht mit dem Zentrum Typ C Elbeallee / Reichowplatz ein zentraler Versorgungsbereich.

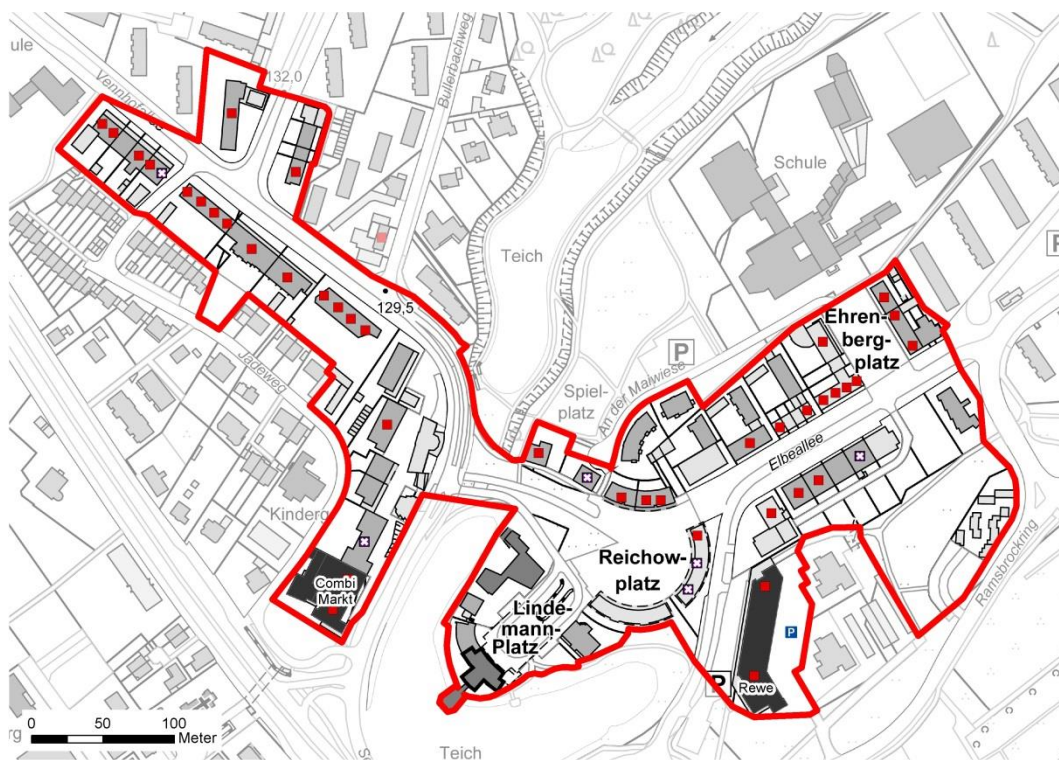
Der zentrale Versorgungsbereich Elbeallee / Reichowplatz erstreckt sich von der Vennhofallee (südlich der Schule) über den Reichowplatz und Lindemannplatz bis hin zur Elbeallee (Ecke Ramsbrockweg) auf einer Länge von etwa 800 m. Die Teilbereiche Elbeallee, Reichowplatz / Lindemannplatz und Vennhofallee sind aus einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Sicht sehr unterschiedlich strukturiert. Der einzelhandelsre-

levante Schwerpunkt befindet sich mit den Frequenzerzeugern Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter sowie ergänzenden Anbietern im Bereich der Elbeallee.

Im zentralen Versorgungsbereich Elbeallee / Reichowplatz sind zum Zeitpunkt der Erhebung 45 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 5.500 m² (ohne Leerstände) angesiedelt, dies entspricht einem Anteil von 14 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 47 % der Anzahl der Betriebe im Stadtbezirk. Der Sortimentsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrung- und Genussmittel.

Die funktionstragenden Lebensmittelvollsortimenter (im westlichen und östlichen Bereich des Sennestadtrings) im zentralen Versorgungsbereich Elbeallee / Reichowplatz weisen Verkaufsflächen unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen auf. Dabei sind diese aufgrund der quantitativen Schiefelage der Angebote in der Sennestadt zugunsten dezentraler Lagen (Sonderstandort Hansestraße) einem besonderen Wettbewerbsdruck ausgesetzt.

Karte 20: Elbeallee / Reichowplatz (Typ C, Sennestadt)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Grundsätzlich sollten künftige Entwicklungen, insbesondere im Bereich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente, zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches in diesen gelenkt werden und damit im Umkehrschluss außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden. Als wesentliche Handlungslage zeichnet sich dabei der Bereich Elbeallee ab. Zur Stärkung dieses Bereiches besteht südlich der Elbeallee und westlich des Rambrockrings eine Potenzialfläche. Bei einer Entwicklung dieser Fläche ist eine Anbindung an die bestehende Handelslage

zu gewährleisten. Darüber hinaus ist für das sehr weitläufige Zentrum ein gezieltes Leerstandsmanagement zu empfehlen.

Auf der Grundlage dieser sowie weiterer vorgenommener Änderungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung erfüllt der Bereich weiterhin seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ C).

2.4.8 Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Senne: Windelsbleicher Straße (Typ C)

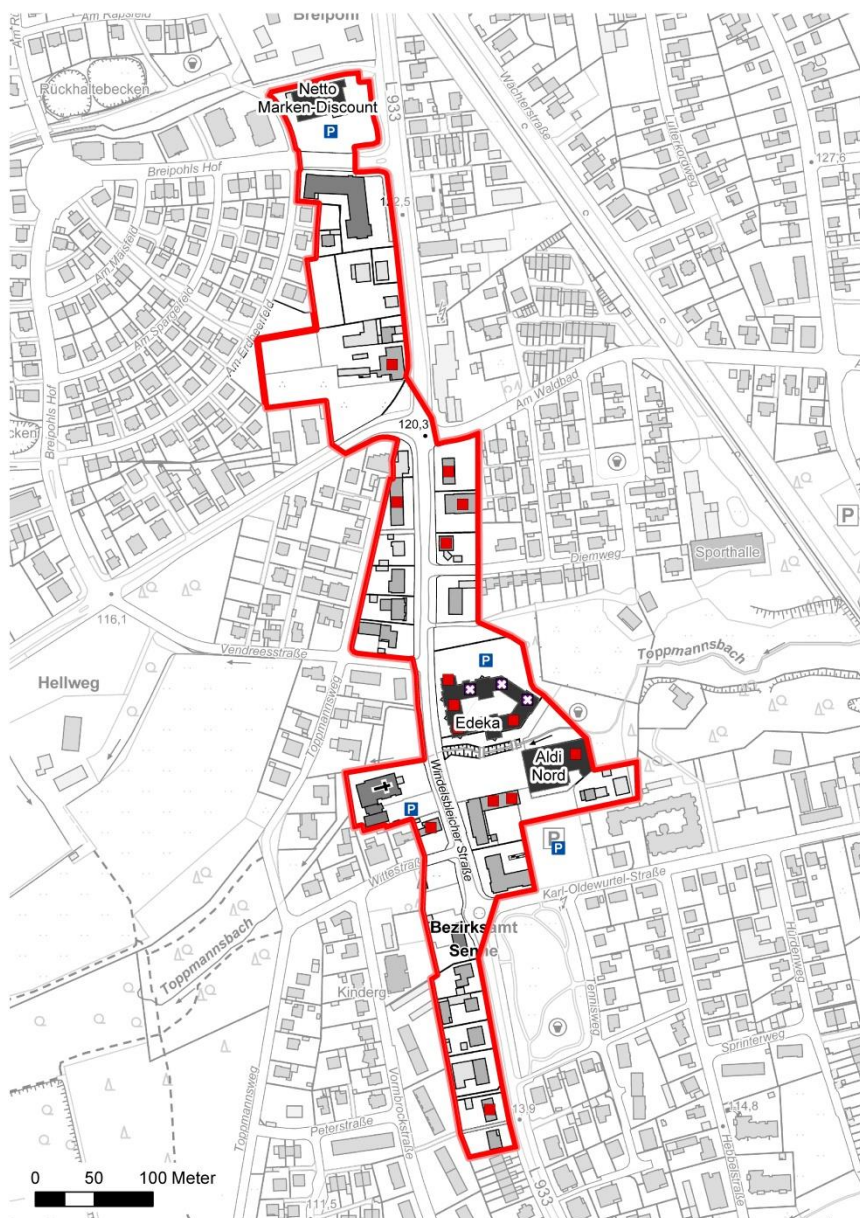
Im Stadtbezirk Senne besteht mit dem Zentrum Typs C Windelsbleicher Straße ein zentraler Versorgungsbereich. Ergänzend wird die Grundversorgung in Windflöte und Buschkamp / Togdrang durch Einzelstandorte gewährleistet. Insgesamt ist die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, welche als Indikator für die Bewertung der Grundversorgungssituation herangezogen werden kann, unterdurchschnittlich.

Der zentrale Versorgungsbereich Windelsbleicher Straße (gemäß neuer Abgrenzung) erstreckt sich auf einer Länge von ca. 850 m entlang der Windelsbleicher Straße. Der Geschäftsbereich umfasst 17 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 3.600 m² (ohne Leerstände).

Der Senner Markt stellt den städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Kristallisationspunkt des zentralen Versorgungsbereiches Windelsbleicher Straße dar. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass der zentrale Versorgungsbereich seiner Versorgungsfunktion im Stadtbezirk Senne nicht ausreichend gerecht wird. Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches waren Entwicklungen, insbesondere in Form von Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen strukturprägender Lebensmittelmärkte, aufgrund fehlender Potenzialflächen nur sehr eingeschränkt möglich. Daher zielten Anfragen auch vermehrt auf Standorte nördlich des zentralen Versorgungsbereiches.

Im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Windelsbleicher Straße und insbesondere auch vor dem Hintergrund von Perspektiven zur Stärkung der Grundversorgung im Stadtbezirk ist eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Windelsbleicher Straße nach Norden (westliche Straßenseite) bis hin zum bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters am Breipohls Hof zu befürworten. Der einseitig ausgeprägte, südlich des Senner Marktes gelegene Abschnitt der heutigen Abgrenzung verfügt über diverse Dienstleistungsangebote. Er stellt keine typische Handelslage dar, wird aber weiterhin vor dem Hintergrund einer Nutzungsvervielfalt in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Karte 21: Windelsbleicher Straße (Typ C, Senne)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Vor dem Hintergrund der aus städtebaulicher Sicht zu befürwortenden Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches wäre eine Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes vom Senner Markt innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches positiv zu bewerten. Dadurch kann sich eine zusätzliche Entwicklungsoption für den verbleibenden Markt ergeben. Handlungsbedarf ergibt sich ggf. hinsichtlich der Folgenutzung eines entstehenden Leerstandes, welche nicht ausschließlich Einzelhandel sein muss, sondern auch Gastronomie, Dienstleistung o.ä. sein kann.

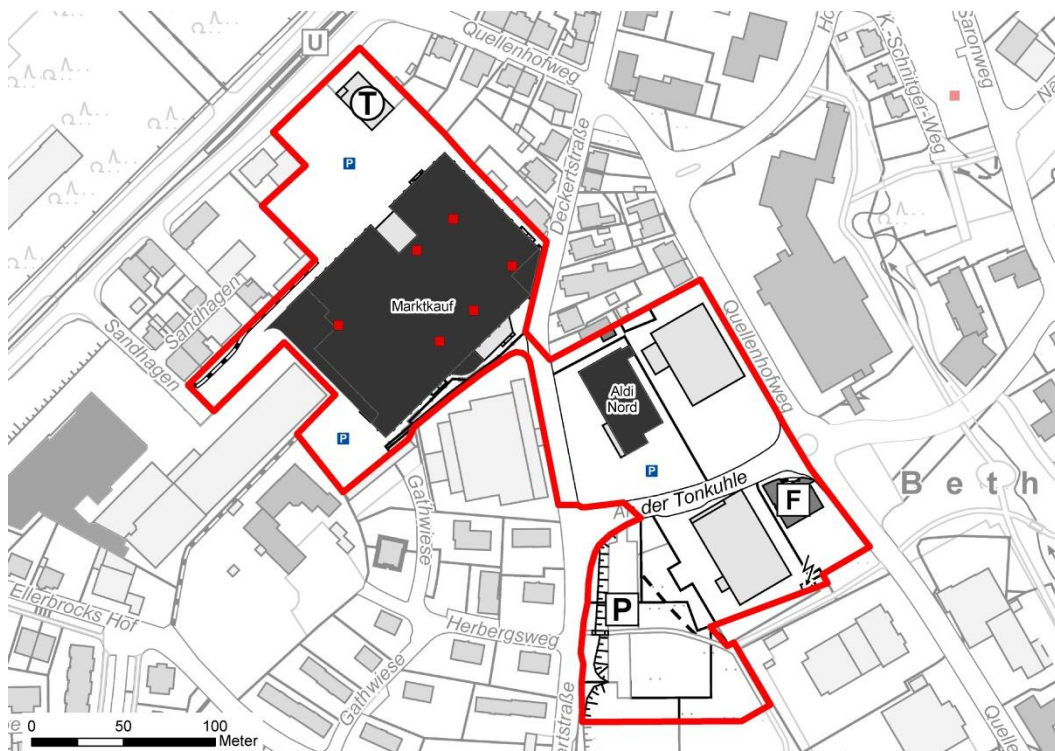
Auf der Grundlage der oben beschriebenen sowie weiterer einzelner Änderungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung erfüllt der Bereich weiterhin seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ C).

2.4.9 Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Gadderbaum: Gadderbaum (Typ D)

Im Stadtbezirk Gadderbaum existiert mit dem Zentrum des Typs D Gadderbaum ein zentraler Versorgungsbereich.

Der zentrale Versorgungsbereich in Gadderbaum zeichnete sich bislang durch zwei Pole aus. Der eine Pol erstreckte sich entlang der Gadderbaumer Straße und entlang der Straße Kantensiek („Betheleck“). Der zweite Pol wurde an der Ecke Artur-Ladebeck-Straße und dem Quellenhofweg lokalisiert. Die hohe Gesamtverkaufsfläche (8.900 m², Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) für ein Zentrum des Typs D ist vor allem auf die großflächigen Lebensmittelmärkte zurückzuführen.

Karte 22: Gadderbaum (Typ D, Gadderbaum)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Der nördliche Pol („Betheleck“ an der Gadderbaumer Straße) hat seine Bedeutung als Einzelhandelsstandort verloren. Der Besitz kann keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsbedeutung entwickeln und wird daher nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Der südliche Bereich hat verschiedene Entwicklungen erfahren (z.B. Ansiedlung Bethel Brockensammlung). Der Schwerpunkt des einzelhandelsrelevanten Angebotes liegt damit räumlich westlich und östlich der Deckertstraße.

Aufgrund der bestehenden einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation wird der zentrale Versorgungsbereich im südlichen Bereich (Ansiedlung Bethel Brockensammlung sowie westlich angrenzende Freifläche als Potenzialfläche) erweitert. Außer-

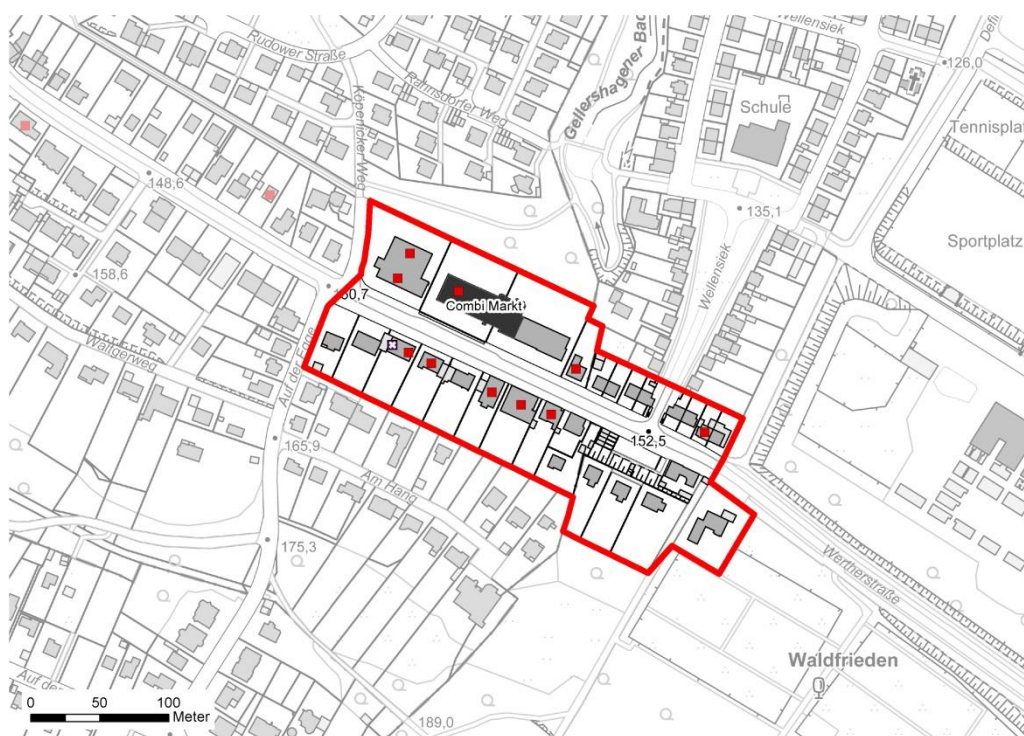
dem wurden einzelne Anpassungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung vorgenommen.

Zur Qualifizierung des sich heute vor allem funktional darstellenden Bereiches sind besonders städtebauliche Maßnahmen zur Gestaltung und Stärkung der Aufenthaltsqualität notwendig. Aufgrund der bestehenden Defizite in der städtebaulichen Struktur wird im Rahmen der Fortschreibung der zentrale Versorgungsbereich weiterhin als Nahversorgungszentrum (Typ D) eingestuft und (zunächst) von einer Einstufung als C-Zentrum abgesehen.

2.4.10 Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Dornberg: Wertherstraße, Wellensiek (Typ D)

Innerhalb des Stadtbezirks Dornberg existiert ein zentraler Versorgungsbereich. Nicht zuletzt aufgrund der geringen Siedlungsdichte und des diffusen Siedlungskörpers handelt es sich dabei neben verschiedenen Nahversorgungsstandorten um ein Zentrum des Typs D (Wertherstraße, Wellensiek).

Karte 23: Wertherstraße, Wellensiek (Typ D, Dornberg)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Der zentrale Versorgungsbereich Wertherstraße, Wellensiek erstreckt sich linear, auf ca. 250 m, beidseitig entlang der Wertherstraße ausgehend von der Einmündung Wertherstraße / Auf der Egge bis an die Grenze des Stadtbezirks Dornbergs nach Schildesche (Waldrand).

Der zentrale Versorgungsbereich Wertherstraße, Wellensiek umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.400 m². Er ist funktional ausgerichtet. Sein funktionstragender Lebensmittelmarkt ist ein zwar großflächiger Lebensmittelvollsortimenter, welcher jedoch eine Verkaufsfläche aufweist, die unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen liegt. In der Vergangenheit haben städtebauliche Maßnahmen dazu geführt, dass sich die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Nahversorgungszentrums verbessert hat. Vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches mit einer über den Nahbereich hinausreichenden Ausstrahlungskraft sind Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand zu prüfen.

Auf der Grundlage einzelner vorgenommenen Änderungen hinsichtlich einer gleichsam parzellenscharfen Abgrenzung erfüllt der Bereich weiterhin seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches (Typ D).

2.5 Sicherung der Nahversorgung

In Bielefeld sind folgende Angebotsstandorte (> 400 m² und < 2.500 m² Verkaufsfläche) als (solitäre) Nahversorgungsstandorte einzustufen (vgl. dazu Karte 1):

Stadtbezirk	Straße	Betriebstyp (Name derzeitiger Betreiber)
Brackwede	Berliner Str.	Lebensmittelsupermarkt (Combi)
	Briloner Str.	Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord)
	Gütersloher Str.	Lebensmittelsupermarkt (Halk Market)
	Windelsbleicher Str.	Lebensmittelsupermarkt (Sinem Internationale Lebensmittel)
Dornberg	Dornberger Str.	Lebensmittelsupermarkt (Combi Verbrauchermarkt)
	Dürerstr.	Lebensmittelsupermarkt (Markant)
	Kreuzberger Str.	Lebensmitteldiscounter (Penny)
	Wertherstr.	Lebensmittelsupermarkt (Combi Verbrauchermarkt)
Gadderbaum	Eggeweg	Lebensmitteldiscounter (Penny)
Heepen	Elverdisser Str.	Lebensmittelsupermarkt (Combi Verbrauchermarkt)
	Heeperholz	Lebensmittelsupermarkt (Combi Verbrauchermarkt)
	Kafkastr.	Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount)
Jöllenbeck	Eickumer Str.	Lebensmittelsupermarkt (Combi Verbrauchermarkt)
	Epiphanienweg	Lebensmittelsupermarkt (nahkauf)
	Topasstr.	Lebensmittelsupermarkt (Combi Verbrauchermarkt)
Mitte	August-Bebel-Str.	Lebensmittelsupermarkt (Rewe)
	Detmolder Str.	Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount)
	Dr. Viktoria-Steinbiß-Str.	Lebensmittelsupermarkt (Combi Verbrauchermarkt)

Stadtbezirk	Straße	Betriebstyp (Name derzeitiger Betreiber)
	Große-Kurfürsten-Str.	Lebensmittelsupermarkt (Edeka Niehoff)
	Große-Kurfürsten-Str.	Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord)
	Heeper Str.	Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount)
	Heeper Str.	Lebensmitteldiscounter (Lidl)
	Heeper Str.	Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount)
	Huberstr.	Lebensmittelsupermarkt (EDEKA Center Schenke)
	Luisenstr.	Lebensmittelsupermarkt (Combi Verbrauchermarkt)
	Stapenhorststr.	Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount)
	Teutoburger Str.	Lebensmittelsupermarkt (Dengel Biosupermarkt)
	Weststr.	Lebensmittelsupermarkt (Centralkauf)
Schildesche	Beckhausstr.	Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount)
	Lange Str.	Lebensmittelsupermarkt (Edeka)
	Jöllenbecker Str.	Lebensmitteldiscounter (Penny)
Senne	Brackweder Str.	Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount)
	Lippstädter Str.	Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount)
Sennestadt	Werkhofstr.	Lebensmittelsupermarkt (CAP)
Stieghorst	Alte Detmolder Str.	Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount)
	Wismarer Str.	Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount)
	Detmolder Str.	Lebensmittelsupermarkt (Markant)

Im Zuge der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 wurden in den Stadtteilen Windflöte und Altenhagen Lebensmittelmärkte zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung angesiedelt.

Im Stadtteil Windflöte handelt es sich dabei um einen Lebensmitteldiscounter zur Nahversorgung. Im Umfeld befinden sich einzelne kleine Anbieter (u.a. Geschenkartikel, Bäckerei, Sparkasse, Friseursalon). Aufgrund seiner Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (0,30; keine Ausstrahlungskraft über den Nahbereich hinaus), der quantitativen Ausstattung sowie der Mantelbevölkerung im Stadtteil Windflöte kommt diesem eine Nahversorgungsfunktion zu. Vor diesem Hintergrund wird er im Rahmen des Standortprofils des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2018 als Nahversorgungsstandort eingeordnet.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenhagen wurde Planungsrecht für die Ansiedlung eines Nahversorgers geschaffen. Mit einem Satzungsbeschluss im Februar 2016 wurde ein Planverfahren zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters eingeleitet. Dieser ist in der Zwischenzeit realisiert worden.

Auch dieser Standort ist in integrierter Lage ein sinnvoller Nahversorgungsstandort. Er erfüllt darüber hinaus jedoch nicht die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung, Nutzungsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie), Einzugsgebiet (zu versorgendes Einwohnerpotenzial), städtebaulicher Gestaltung und vor allem auch hinsichtlich einer über den Nahbereich hinausreichenden Versorgungsbedeutung.

Für den Umgang mit den genannten und auch künftigen integrierten Nahversorgungsstandorten werden aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rund 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solidären Nahversorgungsstandorten.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d.h.
- auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),
- keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken),

- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet Grundsatz 1 in Kapitel 2.8 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Insbesondere Siedlungsrandbereiche oder dünn besiedelte Stadtteile bieten in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

- Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind mehrere kleinere Drogeriemarkt-Filialen auch in Bielefeld geschlossen worden. Eine Nachnutzung der freigebliebenen Ladenlokale durch Angebote der Branche Drogeriewaren hat nicht stattgefunden. Zum einen entsprechen die Flächengrößen dieser Läden (zwischen 100 und 300 m²) nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte und zum anderen deutet die Aufgabe der Filialen ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat diesbezüglich bereits eine räumliche Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **vor allem im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche** sinnvoll.
- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur **Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit** gefunden werden.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z.B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergien und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- Wochenmärkte haben Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v. a. ländliches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung

der Kundenfrequenz. Insofern sind **Wochenmärkte** nach Möglichkeit zu **unterstützen**.

- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden“, sog. „Convenience-Stores“ oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus.

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich besonders in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld dient der Umsetzung dieses Ziels.

2.6 Sonderstandorte

Ergänzt werden die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte durch die Sonderstandorte (vgl. Kapitel 2.3). Hierbei werden folgende Typen unterschieden:

- Einzel-Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels mit (nahversorgungsrelevanten), zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, z.B. Radwelt (Artur-Ladebeck-Straße) oder OBI (Eckendorfer Straße)
- Einzel-Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung, das sind die SB-Warenhäuser an der Gütersloher Straße bzw. Teutoburger Straße
- Standortgemeinschaften mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 m² mit (nahversorgungsrelevanten), zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Grundsätzlich bestehen folgende Perspektiven für die Sonderstandorte:

Einzel-Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Einzel-Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung

Die Einzelhandelsstandorte des großflächigen Einzelhandels sowie die Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Entwicklungen und Umstrukturierungen sind unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung des Zentrumschutzes und des Ausschlusses von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich. Nicht integrierte Standorte mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten sollen bei einer Nutzungsänderung in Richtung eines nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes umgenutzt werden.

Standortgemeinschaften

Eine besondere Berücksichtigung finden die Sonderstandorte in Form von Standortgemeinschaften mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Dabei handelt es sich um folgende Standorte:

- Sonderstandort Babenhauser Straße (Stadtbezirk Schildesche; vgl. dazu Kapitel 2.6.1)
- Sonderstandort Engersche Straße (Stadtbezirk Schildesche; vgl. dazu Kapitel 2.6.2)
- Sonderstandort Beckhausstraße (Stadtbezirk Mitte; vgl. dazu Kapitel 2.6.3)
- Sonderstandort Oldentruper Kreuz (Stadtbezirk Heepen; vgl. dazu Kapitel 2.6.4)
- Sonderstandort Otto-Brenner-Straße (Stadtbezirk Stieghorst; vgl. dazu Kapitel 2.6.5)
- Sonderstandort Sunderweg / Südring (Stadtbezirk Brackwede; vgl. dazu Kapitel 2.6.6)

- Sonderstandort Senefelder Straße (Stadtbezirk Sennestadt; vgl. dazu Kapitel 2.6.7)
- Sonderstandort Hansestraße (Stadtbezirk Sennestadt; vgl. dazu Kapitel 2.6.8)
- Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße (Stadtbezirk Mitte; vgl. dazu Kapitel 2.6.9)

Standortgemeinschaften gelten als Entwicklungsbereiche für die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Entwicklungen und Umstrukturierungen sind im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung des Zentrumschutzes und des Ausschlusses von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich. Zu beachten sind dabei auch die landesplanerischen Zielsetzungen. Wenngleich einzelne Standorte, wie z.B. der Sonderstandort Babenhauser Straße oder der Sonderstandort Engersche Straße teilweise eine Nahversorgungsfunktion übernehmen, sollte eine Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den Bestand hinaus grundsätzlich vermieden werden. Standorte (insbesondere in nicht integrierten Lagen) mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten sollen bei einer Nutzungsänderung in Richtung eines nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes umgenutzt werden.

Nachfolgend werden diese Standortbereiche mit Hinweisen zu Veränderungen gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 dargestellt. Die vorgenommenen Abgrenzungen der Sonderstandorte sind nicht zwangsläufig gleichzusetzen mit einer möglichen Definition eines Sondergebietes i.S.v. § 11 (3) BauNVO. Im Planungsfall ist die Situation im Einzelnen sowie ggf. auch unter Berücksichtigung von angrenzenden (vornehmlich potenziell durch Einzelhandel nutzbaren) Flächen vorzunehmen.

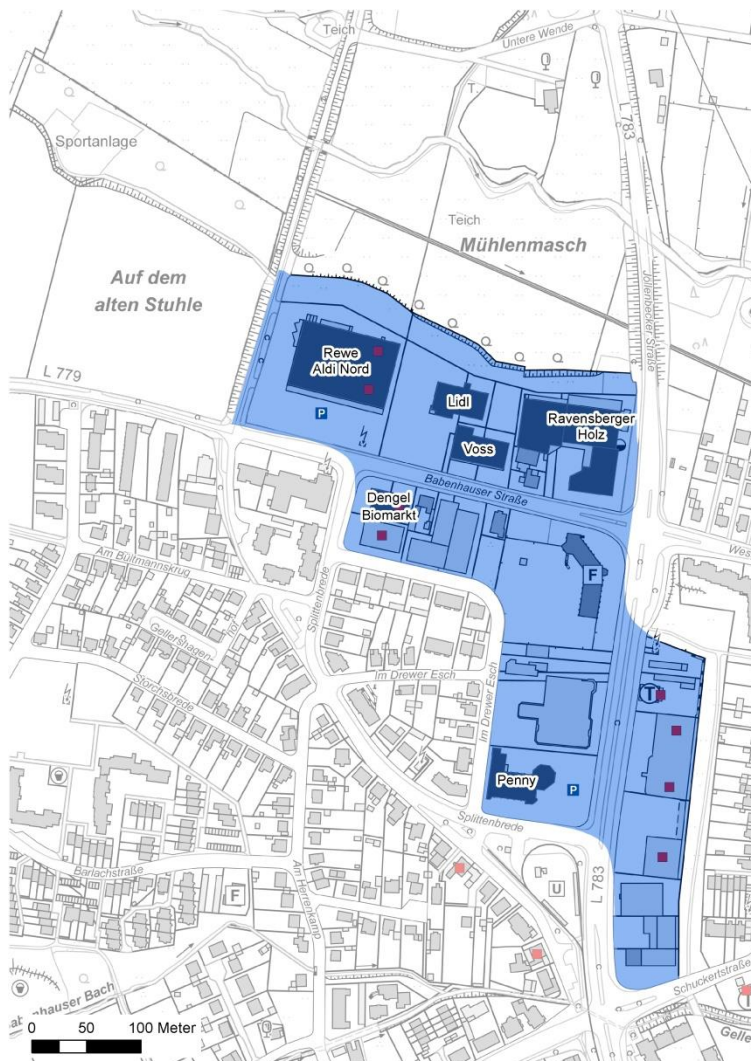
Aufgrund des fehlenden räumlichen sowie funktionalen Zusammenhangs des ehemaligen zweipoligen Sonderstandortes Detmolder Straße, der teilweise auch durch veränderte Einzelhandelsnutzungen bedingt ist, wird dieser nicht mehr als Standortgemeinschaft ausgewiesen. Die beiden Bereiche werden als Einzelstandorte behandelt.

2.6.1 Sonderstandort Babenhausener Straße (Schildesche)

Der Sonderstandort Babenhausener Straße zeichnet sich durch ein großflächiges Angebot von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus. Er übernimmt teilweise eine Nahversorgungsfunktion.

Künftige Entwicklungen sind vor dem Hintergrund landesplanerischer Zielsetzungen sowie der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu fokussieren.

Karte 24: Sonderstandort Babenhausener Straße (Schildesche)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

2.6.2 Sonderstandort Engersche Straße (Schildesche)

Der Sonderstandort Engersche Straße zeichnet sich durch großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Warenangebot aus.

Entwicklungen haben in der jüngsten Vergangenheit im Bestand stattgefunden. Eine Ausweitung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente sollte im Hinblick auf den Zentrumschutz und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung künftig ausgeschlossen werden.

Karte 25: Sonderstandort Engersche Straße (Schildesche)



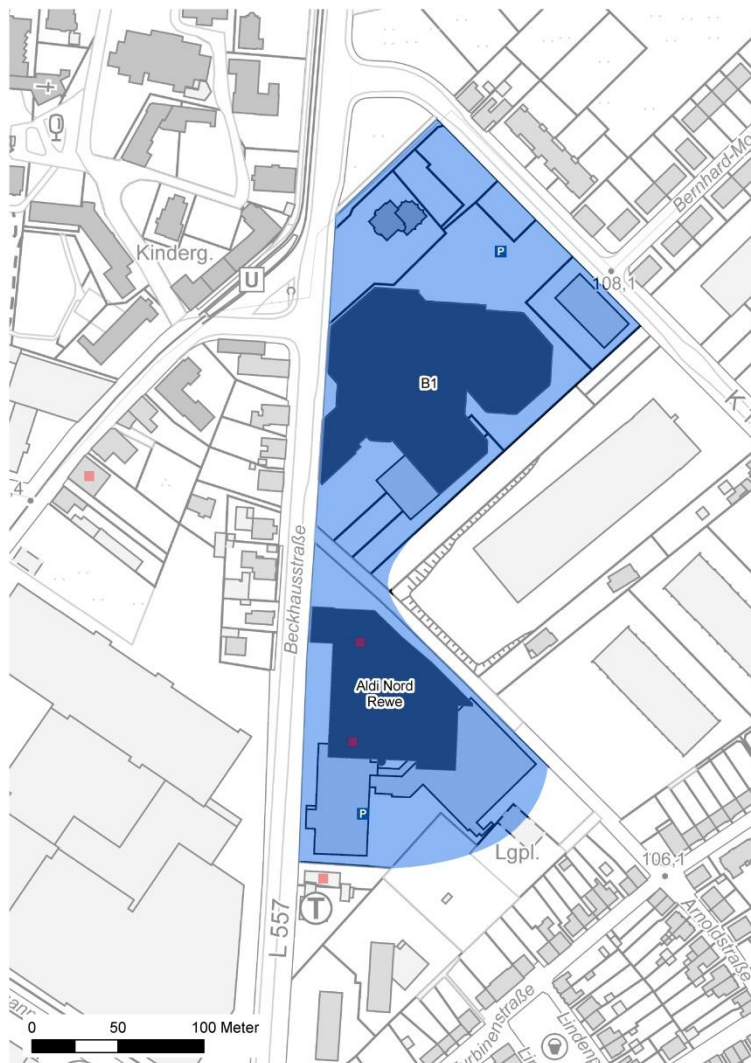
Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

2.6.3 Sonderstandort Beckhausstraße (Mitte)

Der Sonderstandort Beckhausstraße bietet ein großflächiges Angebot von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Künftige Entwicklungen sind vor dem Hintergrund landesplanerischer Zielsetzungen sowie der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu fokussieren.

Karte 26: Sonderstandort Beckhausstraße (Mitte)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

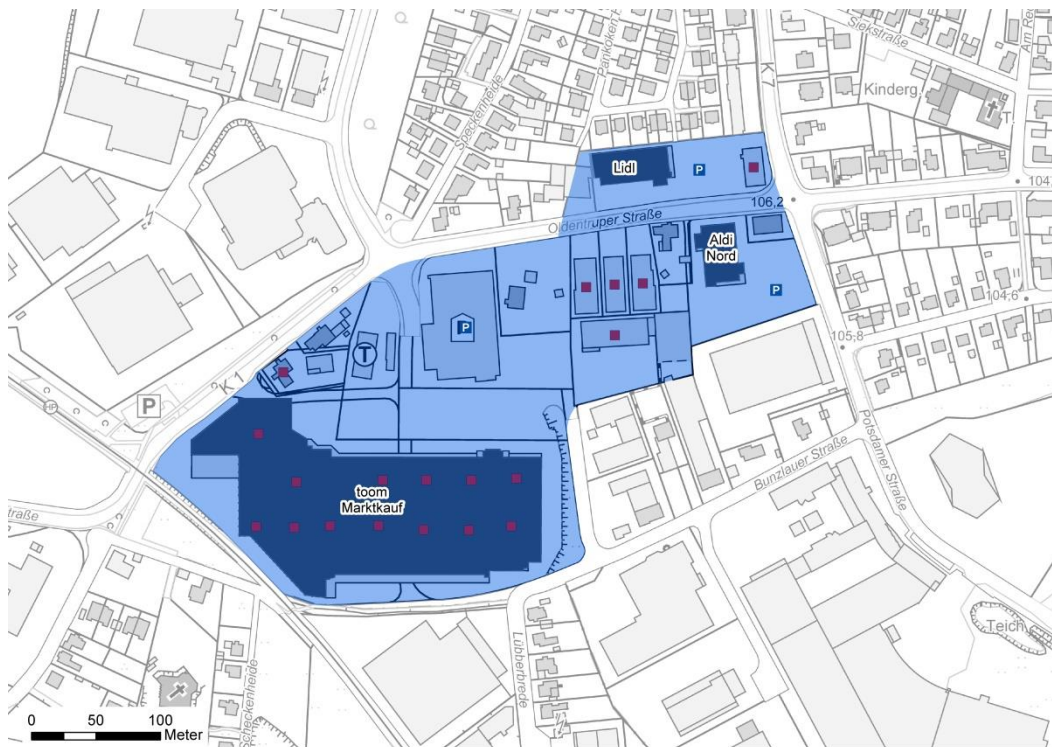
2.6.4 Sonderstandort Oldentruper Kreuz (Heepen)

Der Sonderstandort Oldentruper Kreuz bietet ein großflächiges Angebot von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Er stellt damit einen prägenden Wettbewerbsstandort zu den Heepener Zentren dar.

Bei künftigen Entwicklungen sind die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sowie die landesplanerischen Zielsetzungen zu beachten.

Eine Ausweitung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente sollte im Hinblick auf den Zentrumschutz und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung künftig ausgeschlossen werden.

Karte 27: Sonderstandort Oldentruper Kreuz (Heepen)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

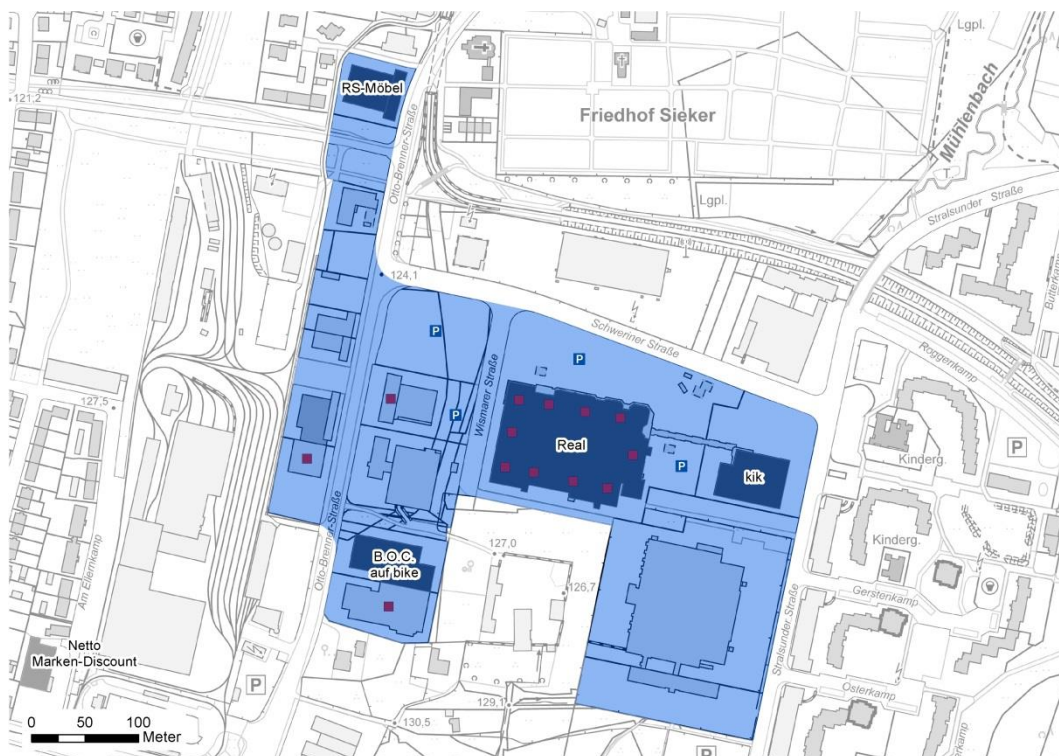
2.6.5 Sonderstandort Otto-Brenner-Straße (Stieghorst)

Der Sonderstandort Otto-Brenner-Straße bietet ein großflächiges Angebot von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Es stellt damit einen prägenden Wettbewerbsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen dar.

Bei künftigen Entwicklungen sind die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sowie die landesplanerischen Zielsetzungen zu beachten. Die Ausweitung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente sollte ausgeschlossen werden.

Eine potenzielle Entwicklungsfläche (für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) besteht im östlichen Bereich.

Karte 28: Standortbereich Otto-Brenner-Straße (Stieghorst)



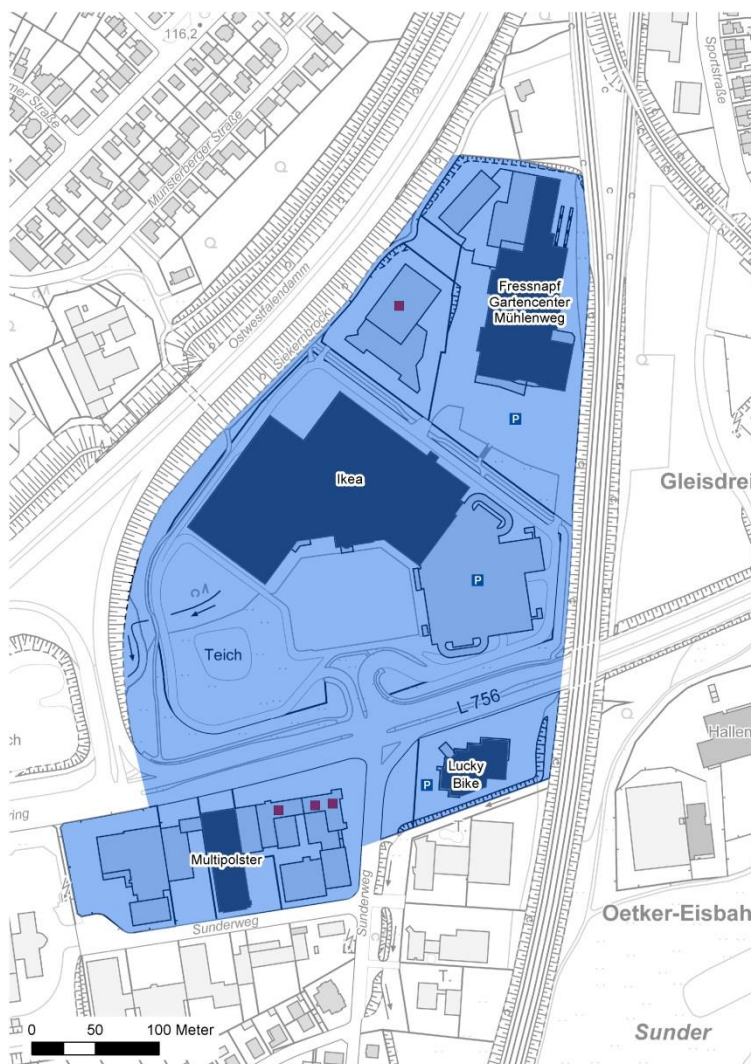
Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

2.6.6 Sonderstandort Sunderweg / Südring (Brackwede)

Der Sonderstandort Südring nimmt mit seinem großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten eine kommunale und auch regionale Versorgungsbedeutung ein. Besonders aufgrund der zentrenrelevanten Randsortimente besteht eine Überschneidung mit Angeboten in zentralen Versorgungsbereichen.

Künftige Entwicklungen sind vor dem Hintergrund landesplanerischer Zielsetzungen sowie der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu fokussieren.

Karte 29: Sonderstandort Sunderweg / Südring (Brackwede)



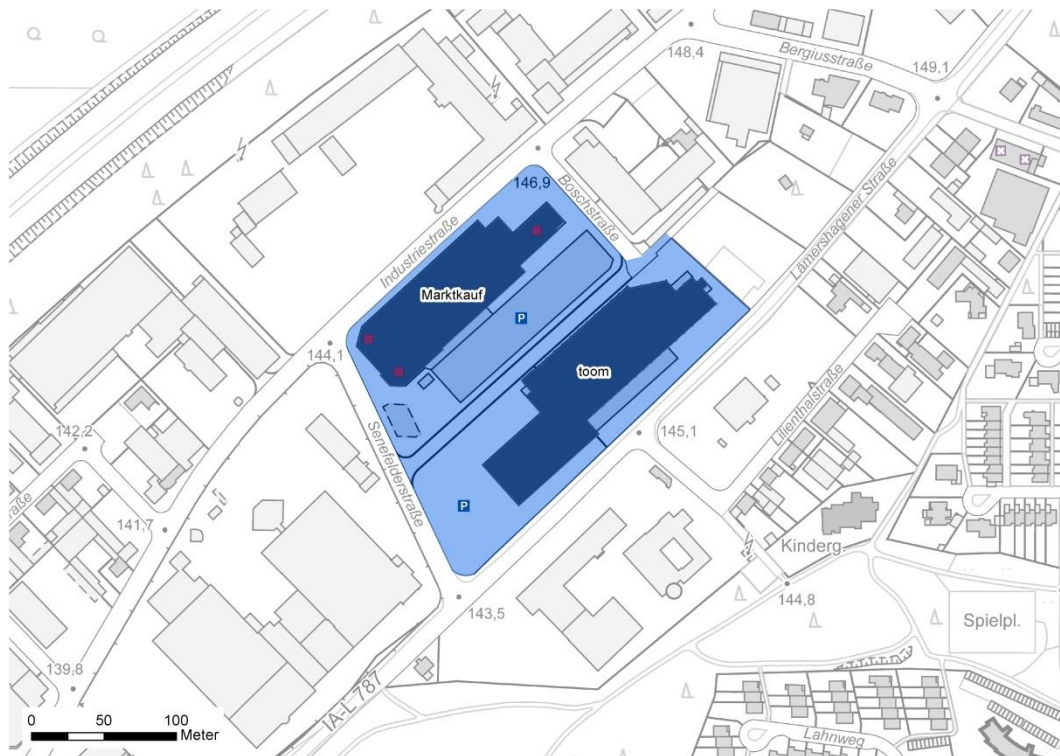
Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Krusse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

2.6.7 Sonderstandort Senefelder Straße (Sennestadt)

Der Sonderstandort Senefelder Straße ist geprägt durch ein nahversorgungsrelevantes und nicht zentrenrelevantes Angebot. Aufgrund der Überschneidung der zentrenrelevanten Randsortimente mit typischen Angeboten zentraler Versorgungsbereiche am Standort Senefelder Straße aber auch an der Hansestraße besteht eine Wettbewerbssituation, die die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Sennestadt einschränkt.

Bei künftigen Entwicklungen sind die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sowie die landesplanerischen Zielsetzungen zu beachten. Weder nahversorgungsrelevante noch zentrenrelevante Sortimente sollten über den Bestand hinaus ausgeweitet werden.

Karte 30: Sonderstandort Senefelder Straße (Sennestadt)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017

2.6.9 Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße (Mitte)

Der Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße weist eine Mischung gewerblicher, dienstleistungs- und einzelhandelsbezogener Nutzungen auf. Prägende Bausteine aus Einzelhandelssicht sind dabei insbesondere die großflächigen Möbelmärkte an der Herforder Straße. Die Überplanung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sowie unter Berücksichtigung künftiger Perspektiven soll fortgeführt werden.

Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes bzw. seines Umfeld möglich. Im Grundsatz lassen sich im Bereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße folgende **vier Gebietstypen für gewerblich geprägte Standorte** (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, von denen eine künftige Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung abzuleiten ist:

1. Reine Gewerbe- bzw. Industriegebiete

Vor dem Hintergrund, dass jede Kommune entsprechende Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorhalten muss, ist folglich Einzelhandel in Gebieten dieses Typs gänzlich auszuschließen.

2. Gewerbegebiete, in denen Einzelhandel in atypischer oder spezifischer Form möglich ist. Diese Ausnahmen können umfassen

- a) Kfz- und Motorradhandel
- b) Baustoffhandel
- c) Handwerkerprivileg
- d) Fabrikverkauf

3. Gewerbegebiete, in denen nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit möglich ist. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente¹⁵ bis 10 % der Fläche zulässig. Ausnahmen im Sinne einer atypischen Fallgestaltung sind jeweils im Einzelfall zu prüfen.

4. Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels gemäß Sonderstandortkonzept.

Darüber hinaus können bestehende Einzelhandelsbetriebe im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO am Standort gesichert werden: Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende

¹⁵ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind ohne Belang.

Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Für den Bereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße wurde aufgrund der dargestellten Perspektivüberlegungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bielefeld eine Gebietstypisierung (entsprechend der zuvor dargestellten vier Typen) abgeleitet. Diese wird in der nachfolgenden Karte dargestellt. Sie soll auch weiterhin als Grundlage für zukünftige Planungen dienen.

Abbildung 2: Gebietstypisierung für den Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße



Quelle: Darstellung der Stadt Bielefeld, Bauamt, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009

2.7 Bielefelder Sortimentsliste

Gemeinsam mit den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Entwicklungsbereiche sowie den hierfür zu formulierenden Empfehlungen stellt die „Bielefelder Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bielefeld dar. Insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Bauleitplanung ist die Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten von Relevanz.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge erhalten, entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von entscheidender Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in

Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und – zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen – auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird. Aus Gründen der Rechtssystematik werden in der Sortimentsliste nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente festgesetzt, die Darstellung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist somit als nicht abschließend bzw. nur beispielhaft aufzufassen.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im LEP NRW, 2017, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente sind bezugnehmend auf Ziel 6.5-2 (Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) bzw. Anlage 1 des LEP NRW, 2017 stets zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden in Anlage 1 des LEP NRW definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- 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, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden sind.

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht zentrenrelevanter Sortimente
Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für ein attraktives, vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Warengruppen hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besucherfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z.B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i.d.R. hohe kommunale und z.T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe bis keine Kopplungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d.h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig

- Zentrenrelevante Warengruppen sind in der Regel für ein attraktives und vielfältiges Einzelhandelsangebot notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besucherfrequenzen und einer großen Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Besonders den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Bielefeld – eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.

- Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Sie haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalles sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Bielefeld – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

Fortschreibung der Bielefelder Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus¹⁶ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen [bzw. im Umkehrschluss darlegen, warum sie außerhalb der Zentren gerade nicht angeboten bzw. entwickelt werden sollen].
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, dem Zentrum eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeinde-

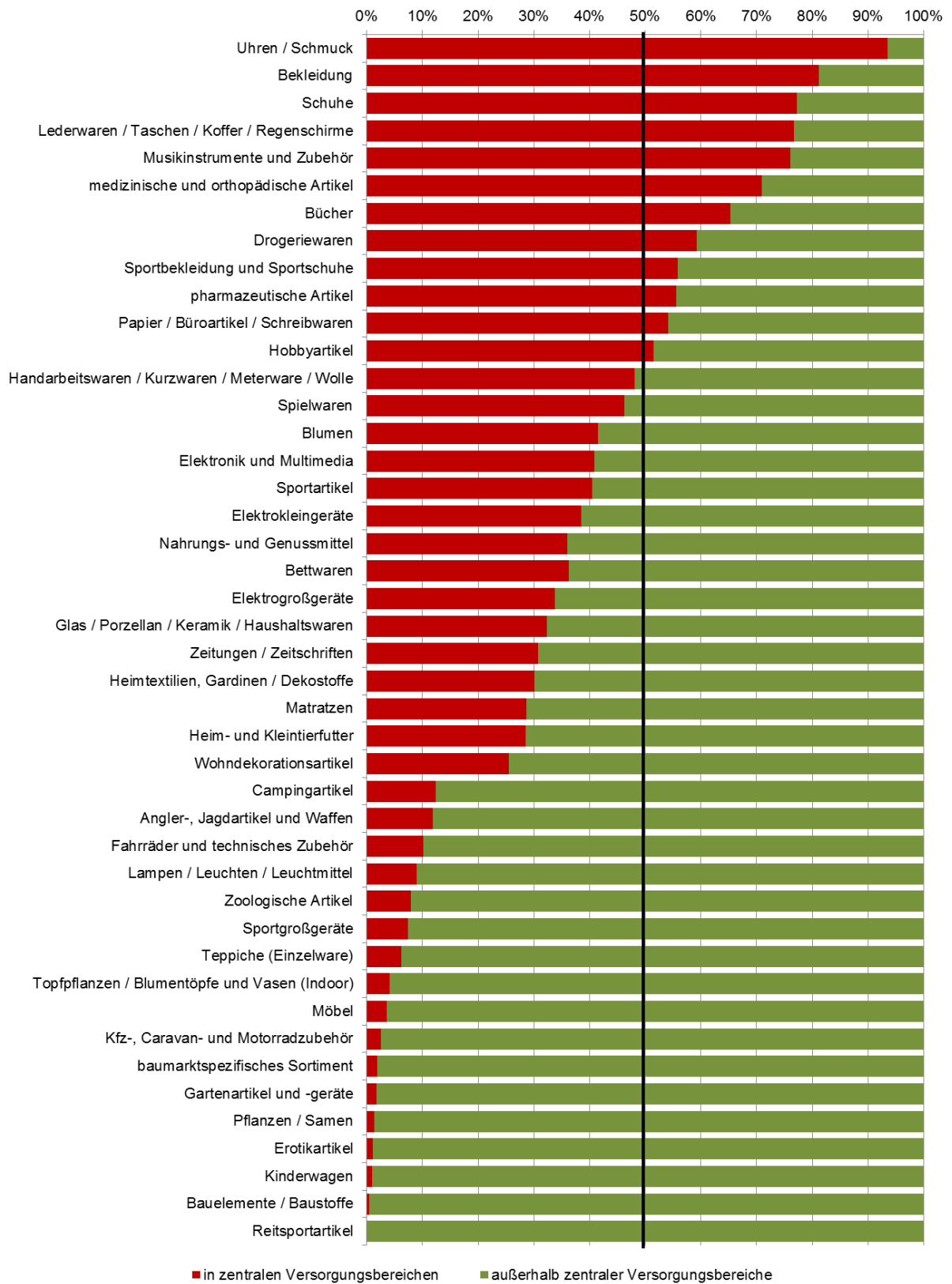
¹⁶ Vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530

spezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).

- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Basierend auf einer sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Bielefeld sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen, erhobenen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Bielefeld aufgeteilt (vgl. Abbildung 3). Z.T. sind die Sortimente zu Warengruppen aggregiert, wie beispielsweise die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, welche Einzelsortimente wie Backwaren, Fleischwaren, Getränke sowie Nahrungs- und Genussmittel umfasst.

Abbildung 3: Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Bielefelder Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen



Quelle: eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Bielefeld ergibt sich die im Folgenden die Bielefelder Sortimentsliste mit einer Differenzierung von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 2: Bielefelder Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren	
Blumen (Indoor)	
Drogeriewaren	
Getränke ¹	
Nahrungs- und Genussmittel ²	
Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik	Hörgeräte
Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bücher	Medizinische und orthopädische Artikel
Computer und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör
Elektrokleingeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektronik und Multimedia ³	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Schuhe
Glas / Porzellan / Keramik ⁴	Spielwaren
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroß- geräte)
Haushaltswaren ⁵	Sportbekleidung
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck
Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant:	
Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente	
Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	Kfz- und Motorradhandel
Bauelemente, Baustoffe ⁶	Kinderwagen
Bettwaren / Matratzen ⁷	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Campingartikel ⁸	Maschinen, Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
Eisenwaren und Beschläge	Möbel ¹²
Elektrogroßgeräte	Pflanzen / Samen
Elektroinstallationsmaterial	Rollläden / Markisen
Erotikartikel	Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Fahrräder und technisches Zubehör	Sanitärbedarf
Farben / Lacke	Sportgroßgeräte ¹³
Fliesen	Tapeten
Gartenartikel / -geräte ⁹	Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
Jagdartikel, Waffen und Zubehör	Zoologische Artikel, inkl. Heimtierfutter, lebende Tiere
Kamine / Kachelöfen / Heizungen	
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{10, 11} , Motorradbekleidung	

Erläuterungen

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
14. 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. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.

Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsf lächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet, sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld. Dabei ist festzuhalten, dass für die als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsf lächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Daneben haben die als zentrenrelevant und / oder nahversorgungsrelevant eingestuften Sortimente ihren Verkaufsf lächenschwerpunkt und auch den Schwerpunkt der Betriebsanzahl (nach Kernsortiment) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden werden die aktuellen Einstufungen der Sortimente vor diesem Hintergrund erläutert sowie Abweichungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 dargelegt:

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente besitzen in den zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion, auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein.

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Sortimenten bei den Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) sowie den Drogeriewaren das Gros der Verkaufsf lächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Bei den übrigen Sorti-

menten (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen) liegt der Anteil der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen z.T. deutlich unter 50 %. Das Sortiment wird im Hinblick auf städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld sowie der Definition als zentrenrelevantes und gleichzeitig nahversorgungsrelevantes Leitsortiment gemäß LEP NRW, Kap. 6.5 Großflächiger Einzelhandel, Anlage 1 (2017) als nahversorgungsrelevant eingestuft. Die übrigen als nahversorgungsrelevant eingestuften Sortimente runden das nahversorgungsrelevante Angebot in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an Nahversorgungsstandorten ab. In Fortführung der bisherigen Steuerungspraxis der Stadt Bielefeld werden auch diese weiterhin als nahversorgungsrelevant eingestuft.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Die Sortimente der folgenden Warengruppen weisen im Hinblick auf die Verkaufsflächen einen Schwerpunkt in den Bielefelder Zentren auf.

Bekleidung, Bücher, medizinische / orthopädische Artikel, Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Schuhe / Lederwaren, Sportbekleidung und -schuhe, Uhren / Schmuck

Aufgrund ihres Anteils in zentralen Lagen prägen die Sortimente dieser Warengruppen in besonderem Maße das Einzelhandelsangebot in den Bielefelder Zentren, wobei, entsprechend der Versorgungsfunktion (Hierarchiestufe) der Zentren, jeweils eine unterschiedliche quantitative Ausprägung in den Warengruppen zu verzeichnen ist. In ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Zentren. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion für die zentralen Versorgungsbereiche in Bielefeld und werden daher (mit allen ihren Teilsortimenten) als zentrenrelevante Sortimente in der Bielefelder Sortimentsliste eingestuft.

Die Sortimente Elektrokleingeräte, Elektronik / Multimedia (inkl. Computer und Zubehör, Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör) sowie Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Spielwaren sowie Sportartikel (ohne Teilsortimente Anglerartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Reitartikel, Sportgroßgeräte) sind gemäß Anlage 1 des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel als Leitsortimente zu beachten und werden demnach ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente, die üblicherweise und so auch in der Stadt Bielefeld an dezentralen Standorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

Aufgrund der örtlichen Situation sowie der Beschaffenheit einzelner Sortimente hat eine Erweiterung der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente stattgefunden. Zusätzlich zu den bereits 2009 ausgewiesenen Sortimenten werden Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) künftig als nicht zentrenrelevant eingeordnet.

Weitere Änderungen in der Sortimentsliste 2018 sind auf eine leicht veränderte Systematik bzw. Begriffsdefinitionen zurückzuführen.

So sind Reformwaren und Geschenkartikel als unbestimmte Begriffe anzusehen, die entsprechenden Sortimente werden den übrigen bestehenden Warengruppen zugeordnet (bei Reformwaren beispielsweise Drogerieartikel und Nahrungs- und Genussmittel).

Die Sortimente Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Zubehör werden unter der Warengruppe Elektronik und Multimedia zusammengefasst.

Des Weiteren werden Gardinen und Bettwäsche nicht mehr einzeln aufgeführt, sie zählen zum Sortiment Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche.

Bastel- und Künstlerartikel als Teilsortiment der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel wurde zur Vermeidung von Missverständnissen ergänzt.

2.8 Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bielefeld „Bielefelder Systematik“

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Bielefeld präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Bielefeld. Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze sind voranzustellen:

- Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen / Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.

Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bielefeld werden im Folgenden dargestellt. Es werden entsprechend der bewährten Bielefelder Systematik des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels unterschieden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere des LEP NRW, dargestellt werden.

Tabelle 3: „Die Bielefelder Systematik“

	Kernsortiment		Größenordnung	Beispiel
Grundsatz 1	nahversorgungsrelevant	1	kleinflächig, ≤ 800 m ² Verkaufsfläche	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)
		2	großflächig > 800 m ² Verkaufsfläche	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Grundsatz 2	zentrenrelevant	3	kleinflächig, ≤ 800 m ² Verkaufsfläche	Textildiscounter, Schuhfachmarkt, Musikfachgeschäft
		4	großflächig > 800 m ² Verkaufsfläche	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt
Grundsatz 3	nicht zentrenrelevant	5	kleinflächig, ≤ 800 m ² Verkaufsfläche	Lampen- und Leuchtenfachmarkt, Reitsportgeschäft, Antiquitätenfachgeschäft, Matratzenfachmarkt
		6	großflächig > 800 m ² Verkaufsfläche	Möbelhaus, Küchenstudio, Bau- markt, Gartencenter, Zoofachmarkt, Fahrradfachmarkt

Mit Blick auf die Vereinbarkeit der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit der Regional- bzw. Landesplanung ist darauf hinzuweisen, dass zahlreiche Einzelhandelsstandorte (insbesondere auch Teile zentraler Versorgungsbereiche und Sonderstandorte) in einem im **Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)** ausgewiesenen Bereich liegen. In Einzelfällen handelt es sich auch um Gebietstypen wie etwa regionalplanerische Freiraumflächen. **Der Darstellung und Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes steht dabei das Ziel 6.5-1. des rechtswirksamen LEP NRW** entgegen, wonach entsprechende Kern- oder Sondergebiete nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) erfolgen dürfen. Es wird daher empfohlen, dass die Stadt Bielefeld die Anpassung der entsprechenden Bereiche an die regionalplanerische Zielsetzung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes vorbehaltlich politischer Beschlüsse prüft¹⁷. Dies betrifft u. a. folgende Standorte:

- Sonderstandort Babenhauser Straße
- Sonderstandort Beckhausstraße
- Sonderstandort Oldentruper Kreuz

¹⁷ Darstellungsfragen bezüglich der Maßstabsebene sind von der Regionalplanungsebene zu klären.

- Sonderstandort Senefelder Straße
- Sonderstandort Hansestraße
- Sonderstandort Otto-Brenner-Straße
- Sonderstandort Eckendorfer Straße / Herforder Straße (teilweise)
- Zentraler Versorgungsbereich Gadderbaum
- Nahversorgungsstandort Hoberge Uerentrup / Dornberger Straße
- Nahversorgungsstandort Briloner Straße
- Nahversorgungsstandort Windelsbleicher Straße
- Nahversorgungsstandort Eggeweg
- Nahversorgungsstandort Detmolder Straße
- Nahversorgungsstandort Heeper Straße (Netto)

2.8.1 Herleitung einer „Bagatellgrenze“

Mit den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 besteht eine belastbare Definition der Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche und dazu, welche Flächen zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind. In der Praxis ist festzustellen, dass viele Einzelhandelsvorhaben, allen voran die Lebensmittelmärkte, allein aus betrieblichen Gründen diese Hürde überspringen (müssen) und somit unter die Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO fallen.

Die eindeutige Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf der einen Seite im Sinne der täglichen Anwender begrüßenswert, jedoch auf der anderen Seite aufgrund einer – auch in der Vergangenheit praktizierten – einseitigen Anwendung bzw. Interpretation, beklagenswert. Denn diese nunmehr fixe Verkaufsflächengrößenordnung suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bei Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Dabei können auch Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche (außerhalb zentraler Lagen) durchaus schnell sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen erreichen, so dass in so einer Konstellation bereits negative städtebauliche Folgewirkungen eintreten können. **Somit kann für die meisten Gemeinden in Deutschland, so auch die Stadt Bielefeld, ein Steuerungserfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist.**

Eine mögliche Konsequenz für die Stadt Bielefeld wäre ein kompletter Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete dar. Denn auch Großstädte wie Bielefeld weisen z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in hohem Maße durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiter zu entwickeln bzw. für sie jedoch zumindest keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist in Bielefeld wie auch den meisten Gemeinden – unabhängig von der Größenordnung – breiter politischer Konsens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird daher eine Bagatellgrenze (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² je Betrieb definiert, für die angenommen werden kann, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen weder auf die Bielefelder zentralen Versorgungsbereiche noch die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden. Dies darf auch dann nicht geschehen, wenn sie in gehäufte Form oder als Agglomerationen auftreten. Betriebe, die unter diese Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik

des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt.

Bei kleinflächigen Betrieben nehmen Tankstellenshops¹⁸ eine besondere Rolle ein, im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes können sie angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

2.8.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



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 verbrauchernahen Versorgung der Bielefelder Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (2017) dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesenen Bereich dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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.

¹⁸ Zum Zeitpunkt der Erhebung (2014) gibt es 56 Tankstellenshops mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.150 m² in Bielefeld. Der größte Tankstellenshop umfasst rund 140 m² Verkaufsfläche, der kleinste rund 10 m² Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rund 60 m² Verkaufsfläche. Ein oberer Schwellenwert für Tankstellenshops könnte danach bei rund 150 m² Verkaufsfläche liegen.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel in der o.g. Anlage 1 als zentrenrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant eingestuft sind. Darüber hinaus kommt besonders dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, wobei Voraussetzung ist, dass eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die Ansiedlung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-2 LEP NRW).



Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A-C (Haupt- und Nebenzentren) liegen.
- b. Sie (**großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) dürfen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorie D (Nahversorgungszentren) liegen, wenn sie der Grundversorgung dienen.
- c. Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A-D liegen.
- d. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk).

Ausnahme 1

Bei atypischer Fallgestaltung können im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein (Nachweis im Einzelfall, bauplanungsrechtliche Steuerung).

Ausnahme 2

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) der Nahversorgung dienen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind auszuschließen (Einzelfallprüfung).

Ausnahme 3

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Erläuterung

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A-C (Haupt- und Nebenzentren) der Stadt Bielefeld liegen bzw. auch vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorie D, wenn sie der Grundversorgung im Nahbereich dienen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll nicht in Gewerbe- und Industriegebieten erfolgen (Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske).

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren) zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Bielefeld attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe

Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. **Eine für die Bielefelder Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches.**

Die definierten **Ausnahmen 1 und 2 vom Grundsatz 1** sind im Einzelfall zu prüfen:

An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie einer atypischen Fallgestaltung entsprechen. Diese liegt insbesondere vor, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betriebe gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO erfasst werden.

Betriebliche Besonderheiten, die von der typischen Fallgestaltung abweichen können, sind gegeben

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d.h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment,
- bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt),
- bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen.

Abweichungen der konkreten städtebaulichen Situation von der typischen Fallgestaltung bestehen beispielsweise darin,

- dass der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten (i.S.d. Einzelhandelskonzeptes) nicht vorgesehen sind oder
- der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur wenn er der Zentren- bzw. Versorgungsstruktur i.S.d. Einzelhandelskonzeptes entspricht.

Im Sinne der Ausnahme 3 ist in Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg“.

In Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) können Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zur Großflächigkeit in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Im Einzelfall sollte dabei nach-

gewiesen werden, dass davon keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur bzw. zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

2.8.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



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.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (2017) dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesenen Bereich dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

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 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).



Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A-C (Haupt- und Nebenzentren) liegen.

- b. Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen **vorrangig** in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A-D liegen.
- c. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden.

Ausnahme 1

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Ausnahme 2

Ausnahmsweise können Fabrikverkaufsläden in GE- und / oder GI-Gebieten zugelassen werden, wenn

- innerhalb des Bielefelder Stadtgebietes ein produktionsbezogener oder auch vertriebsbedeutsamer Standort des Herstellers besteht;
- die räumliche Zuordnung zum Fabrikstandort / Vertriebsstandort gegeben ist;
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird;
- die vorgehaltenen / beabsichtigten Sortimente ausschließlich aus Teilen des Markenartikel-Sortiments von Herstellern unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel verkauft werden und die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:
 - Waren zweiter Wahl
 - Auslaufmodelle
 - Modelle vergangener Saisons
 - Restposten
 - Waren für Markttestzwecke
 - Überhangproduktion

Erläuterung

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Bielefeld attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kern-

sortiment ab 800 m² Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich des Bielefelder Hauptzentrums sowie in den Nebenzentren der Kategorien B und C zulässig sein, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Bielefeld attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in Zentren des Typs B und C in Abhängigkeit von ihrem Versorgungsbereich (Stadtbezirk / Stadtteil) zu dimensionieren.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m²) agierenden Ladenlokalen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente i.S.d. „Bielefelder Sortimentsliste“ und somit auch für die Leitbranchen der zentralen Versorgungsbereiche. Mit Blick insbesondere auf die Betriebsgrößenstruktur in den Bielefeld Zentren (Typ B-D) dürften nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn ein Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet. (Bagatellgrenze).

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bilden hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ bzw. der sogenannte „**Fabrikverkauf**“, der in Verbindung mit Produktions- bzw. Vertriebsstandorten, insbesondere im Bereich der Textilindustrie, eine prägende Rolle in der Bielefelder Einzelhandelslandschaft einnimmt.

2.8.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten 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.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (Ziel 6.5-1 LEP NRW) und
- der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Bielefeld in den geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW) und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt (Ziel 6.5-5 LEP NRW) und
- die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 2.500 m² umfasst (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW)



Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- b. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf Grundlage des Sonderstandortekonzeptes in **Sondergebieten** liegen.
- c. Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können **vorrangig** in zentralen Versorgungsbereichen (und in Mischgebieten) liegen, nicht jedoch in Industriegebieten sowie in solchen Gewerbegebieten, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht¹⁹.
- d. Zentrenrelevante **Randsortimente** von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu **10 %** der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch **2.500 m²** Verkaufsfläche einnehmen.

Ausnahme 1

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und

¹⁹ Vgl. dazu Dr. Rainer Kahnert i.A. der Stadt Bielefeld: Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035 / Gewerbeflächenkonzept, 2017

- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Absatz 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Ausnahme 2

Kfz- und Motorradhandel kann in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein (Einzelfallprüfung, gebietsbezogene Regelung nach Bebauungsplan).

Erläuterung

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Bielefeld sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben den städtebaulich-funktionalen Zentren insbesondere bestehende Agglomerationen (Sonderstandorte) nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an.

Das Sonderstandortekonzept umfasst daher eine begrenzte Anzahl von Sonderstandorten im Bielefelder Stadtgebiet. Da die Stadt Bielefeld bereits heute über eine vergleichsweise hohe Anzahl solcher Sonderstandorte im Stadtgebiet verfügt, besteht absehbar nicht die Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten / auszuweisen.

Besondere Relevanz besitzt dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe. Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden, wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt.

Neuansiedlungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten an bestehenden Einzelhandelsstandorten erfolgen. Angesichts der bereits in Bielefeld vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumliche Verteilung sollte auch zukünftig eine Einzelhandelsnutzung zumindest aller Gewerbegebiete, die heute nicht über Einzelhandel verfügen, ausgeschlossen werden. Zur angemessenen Versorgung mit Angeboten nicht zentrenrelevanter Sortimente sind der Einzelhandelsbestand und die Sonderstandorte als zukünftige Konzentrationsbereiche mittelfristig prinzipiell vollkommen ausreichend.

Es ist zu empfehlen, Ansiedlungen im Zusammenhang mit bestehenden Angeboten zentrenrelevanter Sortimente, die außerhalb der zentralen Bereiche lokalisiert sind, zukünftig auszuschließen. Um zukünftig auch für diese Standortbereiche – zentrenver-

trägliche – Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen, bietet sich (neben anderen im jeweiligen Einzelfall zu bestimmenden bzw. in Erwägung zu ziehenden Methoden) das „**Prinzip der Umsatzäquivalenz**“ an. Danach wird den einzelnen Sonderstandorten, die alle in der Regel über einen mehr oder weniger großen Anteil zentrenrelevanter Sortimente verfügen, im Sinne eines Standortumbaus nur die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente eingeräumt, wenn zugleich dafür zentrenrelevante Sortimente am selben Standort durch die neu anzusiedelnden nicht zentrenrelevanten Sortimente substituiert werden. Dies kann jedoch nicht im Verhältnis 1:1 bezüglich des Kriteriums Verkaufsfläche stattfinden, sondern soll auf der Basis des Kriteriums Umsatz stattfinden. Das bedeutet, dass bei einer in der Regel anzunehmenden geringeren Flächenproduktivität des neuen nicht zentrenrelevanten Sortiments entsprechend mehr Verkaufsfläche gegenüber der aufzugebenden bisherigen zentrenrelevanten Sortimente Verkaufsfläche angesiedelt werden kann.

Zugleich ist natürlich sicherzustellen, dass bauleitplanerisch die dann geschaffene Situation dergestalt fixiert ist, dass weitere Einzelhandelsansiedlungen am Standort nur durch entsprechende Flächensubstitutionen möglich sind.

Exkurs: Beispiel für Umsatzäquivalenzprinzip

Ziel des Prinzips: Aufzeigen von auch quantitativen Entwicklungsperspektiven für die Bielefelder Sonderstandorte (und damit auch möglicherweise die Herausbildung einzelner Profile) mit dem langfristigen Ziel, die bestehende signifikante innerkommunale Konkurrenzsituation zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Sonderstandorten in Bielefeld zu reduzieren.

Voraussetzung: Dem bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan zu Grunde, der Regelungen zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche und / oder zu Begrenzungen einzelner Sortimente beinhaltet.

Schlussfolgerung (ohne Umsatzäquivalenzprinzip): Eine Erweiterung / Änderung ist nur im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Beispiel (fiktiv):

Der Sonderstandort verfügt über folgende (auch planungsrechtlich abgesicherte) Rahmenbedingungen:

- *Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche: 28.000 m²*
- *Begrenzung einzelner Sortimente (u.a.):*
 - Bau- und Heimwerkerartikel: 6.000 m² Verkaufsfläche*
 - Gartenartikel: 1.000 m² Verkaufsfläche*
 - Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche*
 - Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche*
 - Bekleidung, Textilien: 3.500 m² Verkaufsfläche*
 - Unterhaltungselektronik: 1.500 m² Verkaufsfläche*
 - Drogeriewaren: 800 m²*

Planung / Vorhaben: Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes von derzeit 7.500 m² (inkl. Randsortimente) auf 13.000 m² Verkaufsfläche (inkl. Randsortimente). Nach gültigem Baurecht nicht zulässig und im Sinne des Masterplans Einzelhandel (weitere auch quantitative Attraktivierung eines dezentralen Sonderstandortes mit nennenswerten Anteilen von zentrenrelevanten

Sortimenten) zukünftig zu vermeiden.

Planvorhaben jedoch unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips möglich und kompatibel mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel.

Strategie: Verkaufsflächenerweiterung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten durch gleichzeitige Flächenaufgabe zentrenrelevanter Sortimente, deren Umfang auf Basis des Umsatzes berechnet wird.

Rechenweg:

- *Beantragte Erweiterungsfläche für den Bau- und Gartenmarkt:
5.500 m² Verkaufsfläche.*
- *Potenzieller Umsatz auf dieser Erweiterungsfläche:
8,25 Mio. Euro²⁰*
- *Erweiterung möglich, wenn hierfür Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten aufgegeben werden, auf denen insgesamt ein Umsatz von 8,25 Mio. Euro erwirtschaftet wird.
Beispiel Bekleidung / Textilien: ca. 2.350 m²²¹ oder
Beispiel Unterhaltungselektronik: 1.375 m²²²*

Variante 1

Die zukünftigen Rahmenbedingungen des Sonderstandortes stellten sich demnach – bei Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung / Textilien – wie folgt dar:

- *Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche: 31.150 m²
ergibt sich aus:
ursprüngliche maximale Verkaufsfläche 28.000 m² zuzüglich 5.500 m² zusätzlich beantragte Erweiterungsfläche Bau- und Gartenmarktartikel
abzüglich
Flächenaufgabe Bekleidung / Textilien 2.350 m² Verkaufsfläche*
- *Begrenzung einzelner Sortimente (u.a.):
Bau- und Heimwerkerartikel; Gartenartikel: 12.500 m² Verkaufsfläche²³
Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche
Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche
Bekleidung, Textilien: 1.150 m² Verkaufsfläche
Unterhaltungselektronik: 1.500 m² Verkaufsfläche
Drogeriewaren: 800 m²*

Variante 2

Die zukünftigen Rahmenbedingungen des Sonderstandortes stellten sich demnach – bei Reduzierung des zentrenrelevanten Sortiments Unterhaltungselektronik – wie folgt dar:

²⁰ Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 1.500 Euro je m² Verkaufsfläche

²¹ Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.500 Euro je m² Verkaufsfläche

²² Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 6.000 Euro je m² Verkaufsfläche

²³ Die Differenz zu der unterstellten Zahl von 13.000 m² Gesamtverkaufsfläche ergibt sich durch einen unterstellten Anteil von 500 m² Randsortimenten.

- *Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche: 32.125 m² ergibt sich aus:
ursprüngliche maximale Verkaufsfläche 28.000 m² zuzüglich 5.500 m² zusätzlich beantragte Erweiterungsfläche Bau- und Gartenmarktartikel abzüglich
Flächenaufgabe Unterhaltungselektronik 1.375 m² Verkaufsfläche*

Begrenzung einzelner Sortimente (u.a.):

Bau- und Heimwerkerartikel; Gartenartikel: 12.500 m² Verkaufsfläche²⁴

Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche

Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche

Bekleidung, Textilien: 1.150 m² Verkaufsfläche

Unterhaltungselektronik: 125 m² Verkaufsfläche

Drogeriewaren: 800 m²

In beiden Fällen ergibt sich somit eine nennenswerte Steigerung der maximal möglichen Gesamtverkaufsfläche sowie eine (auch unter wettbewerblichen Gesichtspunkten) sinnvolle Anpassung der Betriebsgröße eines wichtigen Einzelbausteines und damit auch ein wichtiger Schritt in Richtung langfristige Bestands- und Standortsicherung. Gleichzeitig wird die innergemeindliche Konkurrenzsituation reduziert.

Grundsätzlich ist natürlich auch hier eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten (vgl. Grundsatz 3) führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein²⁵. Eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche entspricht der landesplanerischen Zielsetzung (vgl. dazu Ziel 6.5-6 LEP NRW). Diese wird durch

²⁴ Die Differenz zu der unterstellten Zahl von 13.000 m² Gesamtverkaufsfläche ergibt sich durch einen unterstellten Anteil von 500 m² Randsortimenten.

²⁵ Vgl. dazu Erläuterung Ziel 6.5-5 LEP NRW: „Zur Auslegung des Begriffs der "Randsortimente" kann auf die zu dieser Frage ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Danach haben Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein ("keine ins Gewicht fallende Bedeutung"); Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes (vgl. u.a. OVG NRW, Ur. v. 22.06.1998, 7a D 108/96.NE = BauR 1998, 1198; OVG Rheinland-Pfalz, Ur. v. 24.08.2000, 1 C 11457/99 = BauR 2011, 221; Thüringer OVG, Ur. v. 21.08.2001, 1 KO 1240/97 = juris; OVG NRW, Ur. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021). Ist dies nicht der Fall, stellen sie ein wesentliches Standbein des Einzelhandelsbetriebes und damit kein "Rand"sortiment mehr dar (OVG NRW, Ur. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021).

den Grundsatz 6.5-6 LEP NRW durch eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 2.500 m² ergänzt. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass (im Bebauungsplan) weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

2.8.5 Einzelhandelsagglomerationen



Ziel:

Sicherung und Stärkung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche sowie einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration zu Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen können.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

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 (Ziel 6.5-8 LEP NRW).



Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

Erläuterung

Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, selbständiger Einzelhandelsbetriebe, die in enger Nachbarschaft zueinander liegen und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können, aber in ihrer Gesamtheit / räumlichen Konzentration negative städtebauliche Auswirkungen wie bei Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die (Nah-) Versorgungsstruktur haben können.

Gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW ist der Entstehung, Verfestigung und Erweiterung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entgegenzuwirken. Dabei bezieht sich die Regelung auf Einzelhandelsbetriebe, die nachhaltige Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO haben können.

In der Planungspraxis sind Vorhaben, die eine Neuansiedlung darstellen, von bestehenden Standorten, die eine Veränderung / Erweiterung erfahren sollen, zu unterscheiden. In jedem Fall ist bei der Bestimmung, ob es sich um eine Einzelhandelsagglomeration handelt, das Umfeld des Standortes mit einzubeziehen.

Bei Neuansiedlungen gilt:

- Einzelhandelsagglomerationen sind mit Überschreiten einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² wie ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu bewerten.
- Das bedeutet auch, dass die zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der vorhabenbezogenen Gesamtverkaufsfläche und insgesamt maximal 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken sind.

Während diese Bedingungen bei Neuansiedlungen eindeutig unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze umsetzbar sind, ergeben sich für bestehende Standorte besondere Anforderungen an die Einzelhandelssteuerung (u.a. vor dem Hintergrund Bestandsschutz, Entschädigungsansprüche). Besonders virulent sind regelmäßig wiederkehrende – auch kleinflächige – Veränderungen insbesondere Erweiterungen („Salami-taktik“) an bestehenden bzw. sich dadurch entwickelnden Agglomerationsstandorten.

3 Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsvorhaben

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, das eine **erste Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem **Einzelhandelskonzept** und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Grundsätzen ermöglicht. Den dargestellten übergeordneten Zielen und Grundsätzen folgend, sollen **Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen** realisiert werden (Ausnahmen siehe Grundsätze). Neue Einzelhandelsvorhaben sind daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Zentrengefüge in Bielefeld zu hinterfragen.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Bewertung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

An eine städtebauliche Wirkungsanalyse sind gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07 BVerwG) bestimmte Anforderungen zu stellen. Schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen sind dabei nicht allein aufgrund potenzieller Umsatzumverteilungsquoten zu bewerten, sondern auch aufgrund unterschiedlicher quantitativer und qualitativer Kriterien, dazu gehören:

- ein Vergleich der Größe der Verkaufsfläche des Vorhabens mit der Größe der Verkaufsfläche derselben Branche im betroffenen zentralen Versorgungsbereich,
- die Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich,
- die Bestimmung der konkreten städtebaulichen Situation des zentralen Versorgungsbereichs,
- die Beurteilung der „Vorschädigung“ des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs,
- die Gefährdung eines Magnetbetriebs innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs,
- die Bestimmung des zu erwartenden Kaufkraftabzugs des Vorhabens.

Tabelle 4: Ansiedlungsempfehlungen¹ nach Lage und Größe (Prüfschema)

	zentrenrelevantes Kernsortiment		nahversorgungsrelevantes Kernsortiment		nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	≤ 800 m ²	> 800 m ²	≤ 800 m ²	> 800 m ²	≤ 800 m ²	> 800 m ²
Zentrum Typ A (Hauptzentrum) Innenstadt	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Zentrum Typ B (Nebenzentrum) Brackwede, Hauptstraße	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Zentrum Typ C Nebenzentren	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Zentrum Typ D Nahversorgungszentren	ja, wenn Läden der Gebietsversorgung dienen	nein	ja	ja, bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion	ja	ja
bestehende Sonderstandorte	nein	nein	nein (Ausnahme: Kioske, Tankstellen- shops)	nein	ja begrenzte Rand- sortimente ² (max. 10 % der ein- zelbetrieblichen Ge- samtverkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m ²)	ja begrenzte Rand- sortimente ² (max. 10 % der ein- zelbetrieblichen Ge- samtverkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m ²)

sonstige solitäre Standorte, beispielhaft in Baugebieten nach BauNVO:						
	zentrenrelevantes Kernsortiment		nahversorgungsrelevantes Kernsortiment		nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	≤ 800 m ²	> 800 m ²	≤ 800 m ²	> 800 m ²	≤ 800 m ²	> 800 m ²
WR-Gebiete (gem. BauNVO)	nein	nein	nein	nein	nein	nein
WA-Gebiete (gem. BauNVO)	Orientierungsmaßstab: Bagatellgrenze	nein	ja, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen	nein	Läden zur Gebietsversorgung	nein
MI-, MU-Gebiet (gem. BauNVO)	Orientierungsmaßstab: Bagatellgrenze“	nein	zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete ausgeschlossen werden können Einzelfallprüfung erforderlich !	zulässig bei atypischer Fallgestaltung Einzelfallprüfung erforderlich !	ja Einzelfallprüfung erforderlich	nein
GE-, GI-Gebiete (gem. BauNVO)	nein	nein	nein (Ausnahmen: Kiosks, Tankstellen-shops, Handwerkerprivileg)	nein	Einzelfallprüfung erforderlich, Ausnahmen: Handwerkerprivileg, Kfz- und Motorradhandel	Einzelfallprüfung erforderlich, Ausnahmen: Handwerkerprivileg, Kfz- und Motorradhandel

Quelle: eigene Darstellung

Erläuterungen zu Tabelle 4

- ¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).
- ² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche (Orientierungswert) zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann / sollte.

4 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Standortstrukturmodell für die Stadt Bielefeld	18
Abbildung 2:	Gebietstypisierung für den Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße	75
Abbildung 3:	Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Bielefelder Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen	81

Karten

Karte 1:	Standortstruktur Bielefeld	22
Karte 2:	Beispiel 1: Arbeitsschritt (Orientierung am Bestand)	26
Karte 3:	Beispiel 2: Arbeitsschritt (Entwicklungsperspektiven und Bestand)	26
Karte 4:	Beispiel 3: Arbeitsschritt (künftiger zentraler Versorgungsbereich)	27
Karte 5:	Zentrenstruktur Bielefeld	34
Karte 6:	Hauptstraße (Typ B, Brackwede)	35
Karte 7:	Carl-Severing-Straße (Typ C, Brackwede)	37
Karte 8:	Ummeln (Typ D, Brackwede)	39
Karte 9:	Innenstadt, Hauptzentrum (Typ A)	41
Karte 10:	Heeper Straße (Typ C, Mitte)	42
Karte 11:	Jöllennecker Straße I (Typ D, Mitte)	43
Karte 12:	Jöllennecker Straße II (Typ D, Mitte)	44
Karte 13:	Alt-Schildesche (Typ C, Schildesche)	45
Karte 14:	Jöllenneck (Typ C, Jöllenneck)	46
Karte 15:	Heepen (Typ C, Heepen)	48
Karte 16:	Brake (Typ C, Heepen)	49
Karte 17:	Baumheide, Rabenhof (Typ D, Heepen)	50
Karte 18:	Hillegossen (Typ C, Stieghorst)	52
Karte 19:	Stieghorst (Typ D, Stieghorst)	53
Karte 20:	Elbeallee / Reichowplatz (Typ C, Sennestadt)	54
Karte 21:	Windelsbleicher Straße (Typ C, Senne)	56
Karte 22:	Gadderbaum (Typ D, Gadderbaum)	57
Karte 23:	Wertherstraße, Wellensiek (Typ D, Dornberg)	58
Karte 24:	Sonderstandort Babenhauser Straße (Schildesche)	66
Karte 25:	Sonderstandort Engersche Straße (Schildesche)	67
Karte 26:	Sonderstandort Beckhausstraße (Mitte)	68

Karte 27:	Sonderstandort Oldentruper Kreuz (Heepen).....	69
Karte 28:	Standortbereich Otto-Brenner-Straße (Stieghorst)	70
Karte 29:	Sonderstandort Sunderweg / Südring (Brackwede)	71
Karte 30:	Sonderstandort Senefelder Straße (Sennestadt)	72
Karte 31:	Sonderstandort Hansestraße (Sennestadt)	73
Karte 32:	August-Bebel-Straße (Typ D, Mitte).....	113
Karte 33:	Stapenhorststraße (Typ D, Mitte)	115
Karte 34:	Bültmannshof (Schildesche)	116
Karte 35:	Theesen (Typ D, Jöllenbeck)	117
Karte 36:	Milse (Typ D, Heepen)	118
Karte 37:	Sieker (Stieghorst)	119
Karte 38:	Ubbedissen (Typ D, Stieghorst).....	120
Karte 39:	Großdornberg (Typ D, Dornberg)	121
Karte 40:	Lohmannshof (Typ D, Dornberg)	122
Karte 41:	Hoberge-Uerentrup (Typ D, Dornberg).....	123

Tabellen

Tabelle 1:	Zentrenhierarchie der Stadt Bielefeld	33
Tabelle 2:	Bielefelder Sortimentsliste	82
Tabelle 3:	„Die Bielefelder Systematik“	86
Tabelle 4:	Ansiedlungsempfehlungen ¹ nach Lage und Größe (Prüfschema)	105

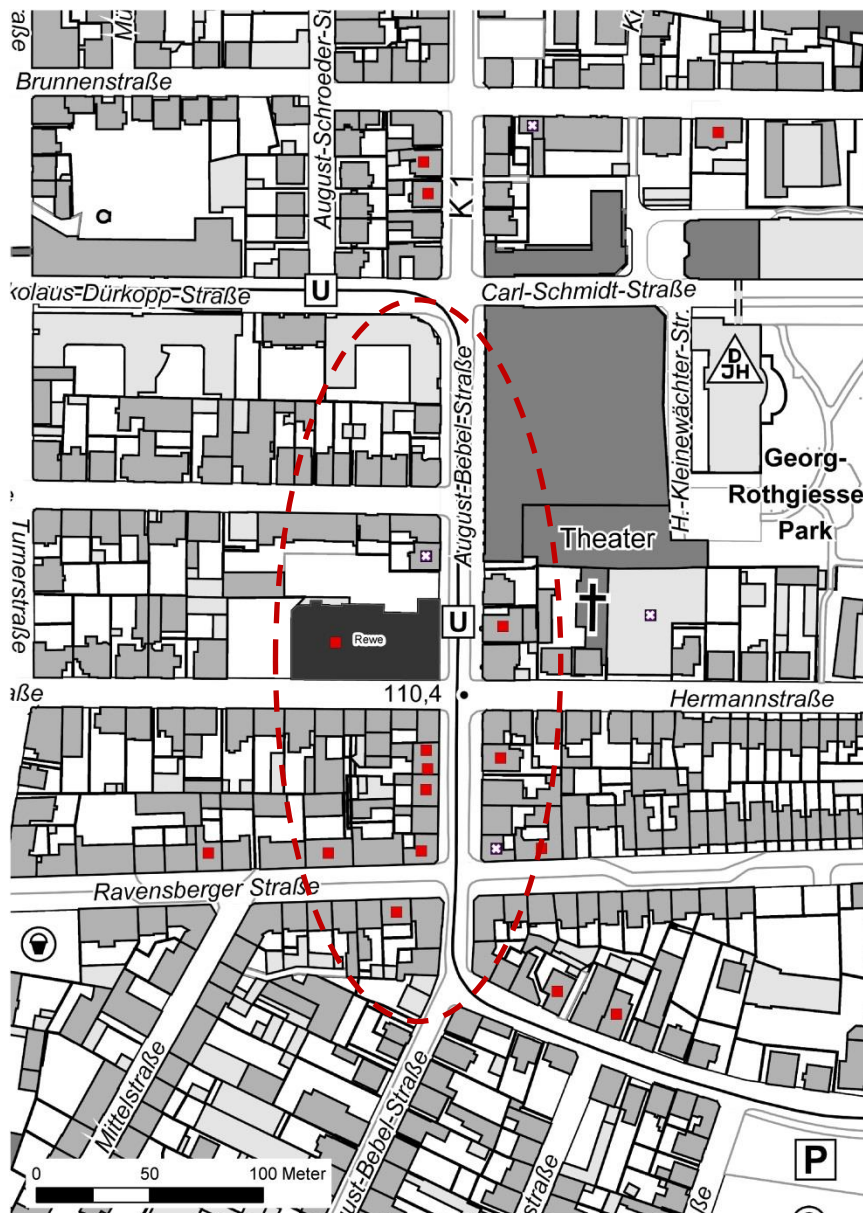
5 Anhang

5.1 Neue Nahversorgungsstandorte (ehemalige Zentren Typ D)

5.1.1 August-Bebel-Straße (Mitte)

Der Bereich August-Bebel-Straße gehört mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.500 m² zu den bisher als Zentrum des Typs D ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen.

Karte 32: August-Bebel-Straße (Typ D, Mitte)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Er liegt rund 500 m östlich der Innenstadt und rund 200 m westlich des SB-Warenhauses Real an der Teutoburger Straße. Zu seinem Einzugsgebiet gehören die statistischen Bezirke Dürrkopp

und Landgericht mit insgesamt rund 6.300 Einwohnern. Der Lebensmittelvollsortimenter Rewe stellt hier den wesentlichen aber auch einzigen funktionstragenden Einzelhandelsbaustein des Zentrums dar. Er entwickelt keine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung. Aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion im Umfeld sowie den verdichteten städtebaulichen Strukturen zeigen sich darüber hinaus keine zusätzlichen Entwicklungsperspektiven. Aus funktionaler Sicht handelt es sich daher hier um einen Nahversorgungsstandort und nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, wenngleich ergänzende Nutzungen (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie) das lokale Angebot abrunden.

In diesem Sinne wird der Standortbereich im Rahmen des Bielefelder Standortprofils als Nahversorgungsstandort eingestuft.

5.1.2 Stapenhorststraße (Mitte)

Der Bereich Stapenhorststraße gehört mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.200 m² (ohne Leerstände) zu den bisher als Zentrum des Typs D ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen.

Karte 33: Stapenhorststraße (Typ D, Mitte)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Der Bereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. 350 m entlang der Stapenhorststraße und ca. 350 m entlang der Weststraße (Siegfriedplatz). Insgesamt zeigt sich keine zusammenhängende Lauf- bzw. Einzelhandelslage. Im Bereich des Siegfriedplatzes sind Einzelhandelsnutzungen kaum vorhanden.

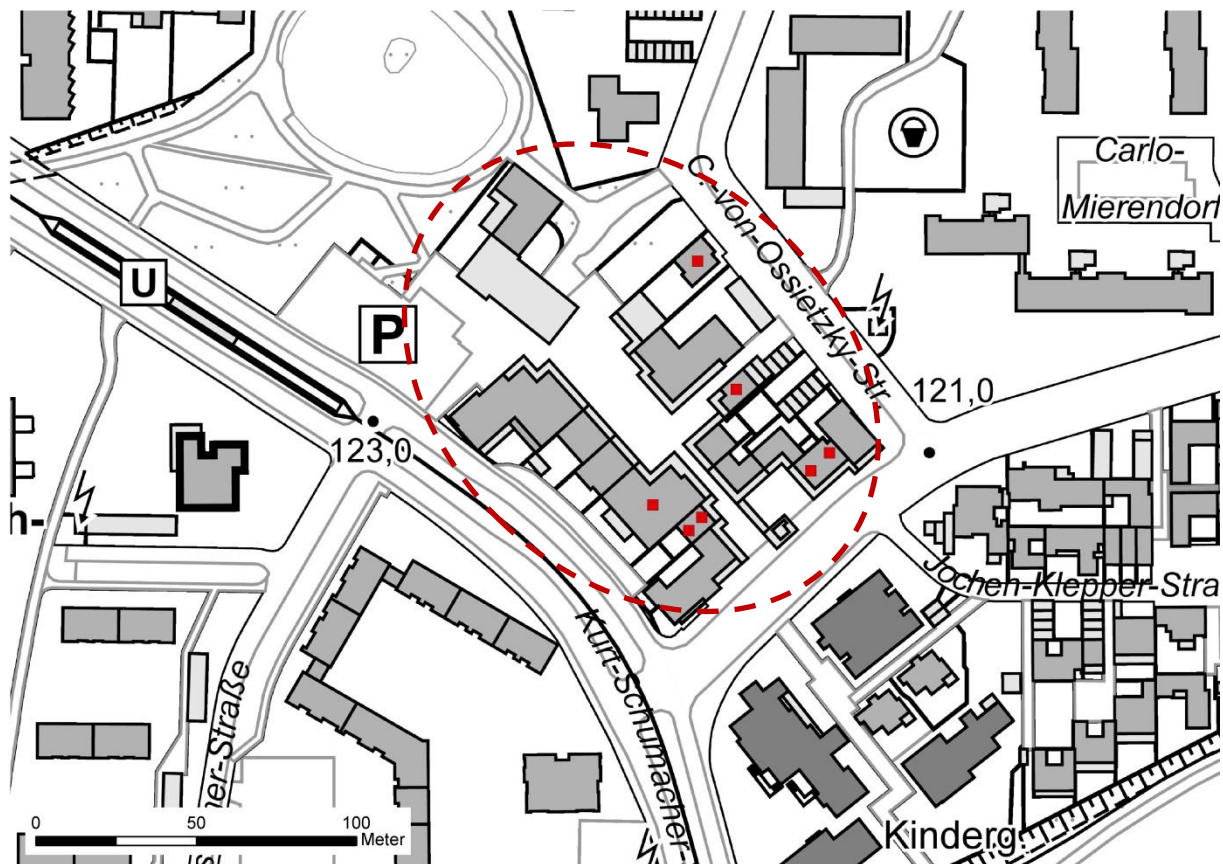
Als funktionstragende Betriebe stellen sich ein Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt dar, die jedoch beide Verkaufsflächen deutlich unter der Schwelle der Großflächigkeit aufweisen, Entwicklungsflächen sind derzeit nicht ablesbar. Der Bereich entwickelt aus Einzelhandelssicht insgesamt kaum eine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion. Sein Einzugsgebiet überlappt sich zudem deutlich mit dem des zentralen Versorgungsbereiches Jöllenbecker Straße I bzw. des Nahversorgungsstandortes Große-Kurfürsten-Straße, wo moderne großflächige Märkte die Strukturen bestimmen.

Vor diesem Hintergrund ist der Bereich Stapenhorststraße künftig als Nahversorgungsstandort einzuordnen.

5.1.3 Bültmannshof (Schildesche)

Der Bereich Bültmannshof gehört mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 500 m² zu den bisher als Zentrum des Typs D ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen.

Karte 34: Bültmannshof (Schildesche)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Ein Lebensmittelmarkt stellt mit rund 300 m² einen Nahversorger dar. Insgesamt kann der Standort seine Versorgungsaufgabe zur Grundversorgung im Stadtteil Bültmannshof (statistische Bezirke Bültmannshof und Universität / Wiesenhügel rund 6.000 Einwohner) nicht erfüllen. In diesem Sinne entwickelt er auch keine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung und entspricht damit auch nicht den Anforderungskriterien an die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Vor diesem Hintergrund ist der Bereich Bültmannshof künftig als Nahversorgungsstandort einzuordnen.

Da Entwicklungspotenziale am Standort selbst nicht vorhanden sind, zeigt sich hinsichtlich der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung Handlungsbedarf hinsichtlich der Ausweisung eines alternativen bzw. ergänzenden Standortes für einen Lebensmittelmarkt (Nahversorgungsstandort). Dabei geht es darum, auch unter Berücksichtigung der künftigen Wohnungsbauentwicklung, im Bielefelder Westen einen alternativen Standort zu entwickeln.

5.1.4 Theesen (Jöllenbeck)

Der Bereich in Theesen wurde bislang als zentraler Versorgungsbereich des Typs D ausgewiesen. Ihm kommt eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Theesen und ergänzend auch für Vilsendorf zu. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass der Bereich aufgrund der geringen Gesamtverkaufsfläche sowie Ausstattung an ergänzenden Nutzungen keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus entwickelt wird. Entsprechende Entwicklungsperspektiven sind derzeit nicht ablesbar.

Vor diesem Hintergrund ist der Bereich Theesen künftig als Nahversorgungsstandort einzuordnen.

Karte 35: Theesen (Typ D, Jöllenbeck)



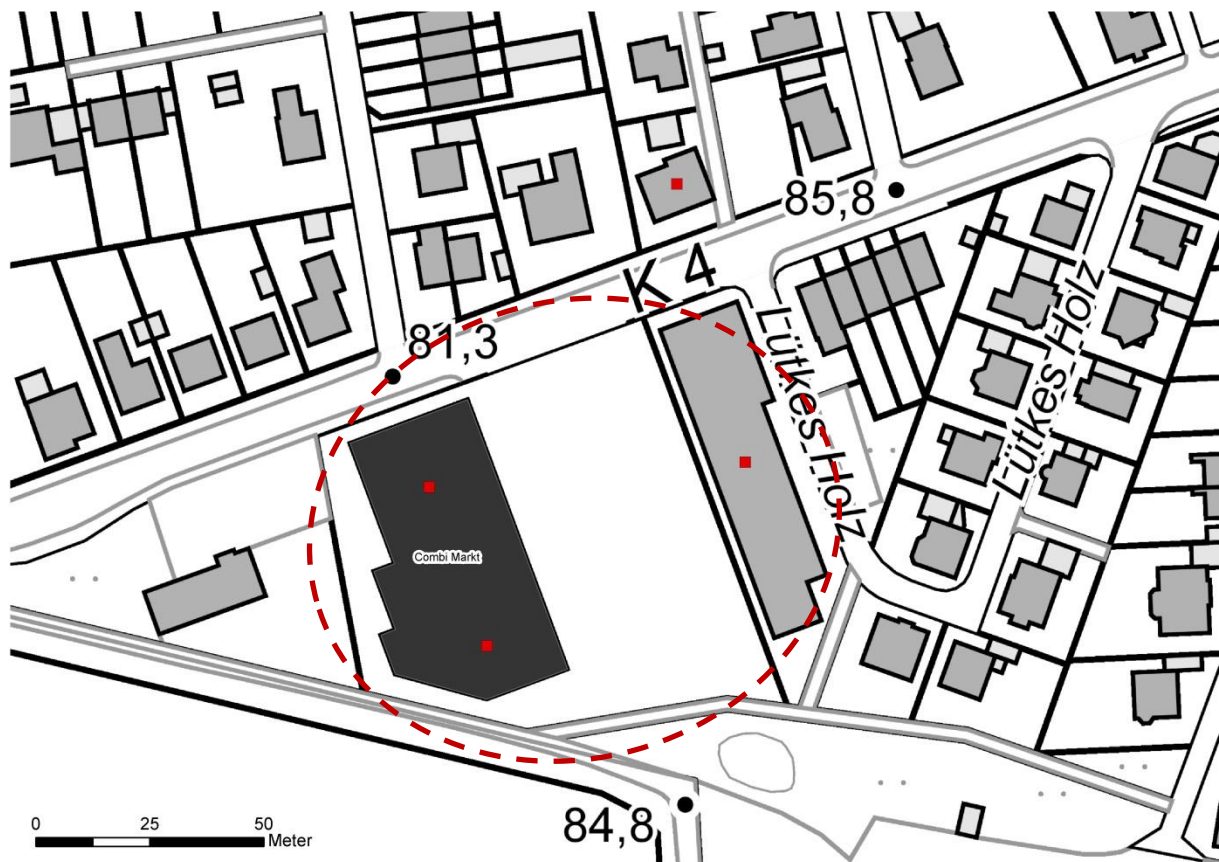
Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

5.1.5 Milse (Heepen)

Der Bereich Milse wurde bisher als zentraler Versorgungsbereich des Typs D ausgewiesen. Er weist eine geringe Gesamtverkaufsfläche und Nutzungsvielfalt auf. Seine Ausstattung mit einem Lebensmittelvollsortimenter, dessen Verkaufsfläche unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen liegt, dem äußerst eingeschränkten ergänzenden Angebot, fehlender Entwicklungsflächen innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches sowie eine nicht über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung tragen dazu bei, dass dieser Bereich seiner Versorgungsaufgabe als zentraler Versorgungsbereich nicht gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund ist der Bereich Milse künftig als Nahversorgungsstandort einzuordnen.

Karte 36: Milse (Typ D, Heepen)



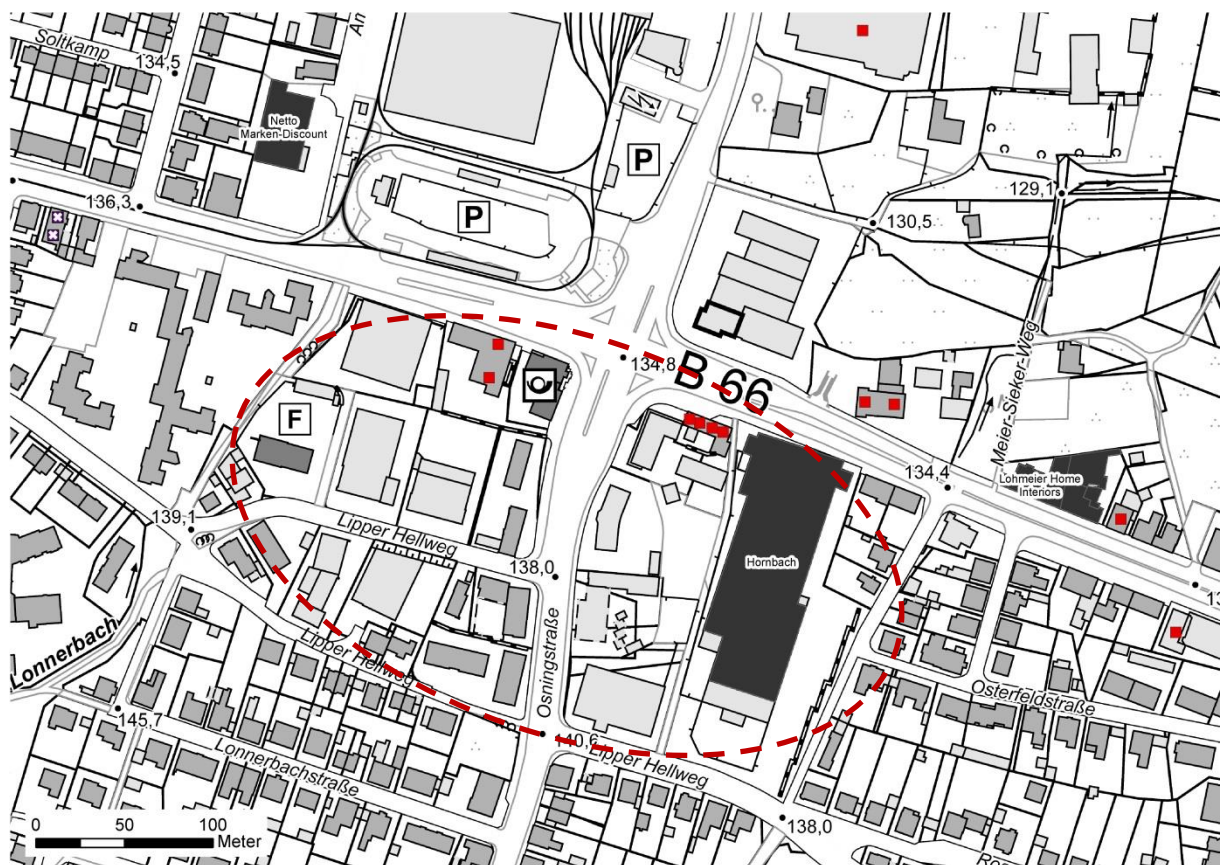
Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Potenzielle Wohnungsbauentwicklungen auf dem Großen Kleefeld (südlich des zentralen Versorgungsbereiches; zusätzlich ca. 1.000 bis 2.500 Einwohner) sowie wiederkehrende Anfragen zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten an Standorten außerhalb des bisher als zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesenen Bereiches signalisieren Handlungsbedarf. Die Einstufung des Bereiches als Nahversorgungsstandort beinhaltet eine künftige Flexibilität bei der Entwicklung ergänzender Angebote (in Form von strukturprägendem Lebensmitteleinzelhandel).

5.1.6 Sieker (Stieghorst)

Bisher wurde der Bereich Sieker als Nahversorgungszentrum Typ D eingestuft. Ihm fehlt jedoch bis heute ein strukturprägender und funktionstragender Lebensmittelmarkt. Entsprechend kann der hier ansässige Einzelhandel weder die Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums erfüllen noch eine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung (im Bereich der Grundversorgung, Indikator: Nahrungs- und Genussmittel) entwickeln. Aufgrund der städtebaulichen Situation (u.a. Zäsur Detmolder Straße, fehlende städtebauliche Qualität) ist eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches nach Nordwesten und damit eine Berücksichtigung des nördlich angesiedelten Lebensmitteldiscounters nicht darstellbar. Der Bereich erfüllt damit nicht die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich und ist dementsprechend aufzugeben. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

Karte 37: Sieker (Stieghorst)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

Die Grundversorgungssituation in Sieker betreffend, ist festzuhalten, dass derzeit kein quantitatives Defizit in der Grundversorgung in Sieker besteht. Vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen sind künftige Entwicklungen auf wohnsiedlungsräumlich integrierte Standorte zu lenken. Im Einzelfall kann dabei ein Planerfordernis bestehen.

5.1.7 Ubbedissen (Stieghorst)

Der Bereich Ubbedissen weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 1.300 m² und wurde bislang als zentraler Versorgungsbereich Typ D eingestuft. Der funktionstragende Lebensmittelmarkt erreicht mit seiner Verkaufsfläche gerade die Schwelle zur Großflächigkeit. Darüber hinaus leben im Kerneinzugsbereich des Standortes weniger als 3.000 Einwohner, so dass die Tragfähigkeit für zusätzlich Entwicklungen nicht gegeben ist. Vor dem Hintergrund, dass der Standort keine über den Nahbereich hinausreiche Versorgungsbedeutung entwickelt, werden die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt.

Der Bereich ist daher künftig als Nahversorgungsstandort einzustufen.

Karte 38: Ubbedissen (Typ D, Stieghorst)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

5.1.8 Großdornberg (Dornberg)

Der Bereich Großdornberg umfasst insgesamt lediglich rund 900 m² Verkaufsfläche. Er wurde bislang als Nahversorgungszentrum (Typ D) eingestuft. Im näheren Einzugsbereich leben nur rund 3.000 Einwohner, was nicht zuletzt auch auf die disperse Siedlungsstruktur im Stadtbezirk Dornberg zurückzuführen ist. Grundsätzlich entwickelt der Standort derzeit aus Einzelhandels-sicht, nicht zuletzt aufgrund seiner geringen Ausstattung, keine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung mit städtebaulichem Gewicht, Entwicklungsmöglichkeiten (insbesondere im Sinne von Potenzialflächen) zur Stärkung der Versorgungsfunktion innerhalb der bisherigen Abgrenzung sowie auch auf unmittelbar angrenzenden bzw. einbezieharen Flächen zur Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches bestehen nicht. Insgesamt werden somit die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt.

Daher ist dieser Bereich künftig als Nahversorgungsstandort einzustufen.

Karte 39: Großdornberg (Typ D, Dornberg)



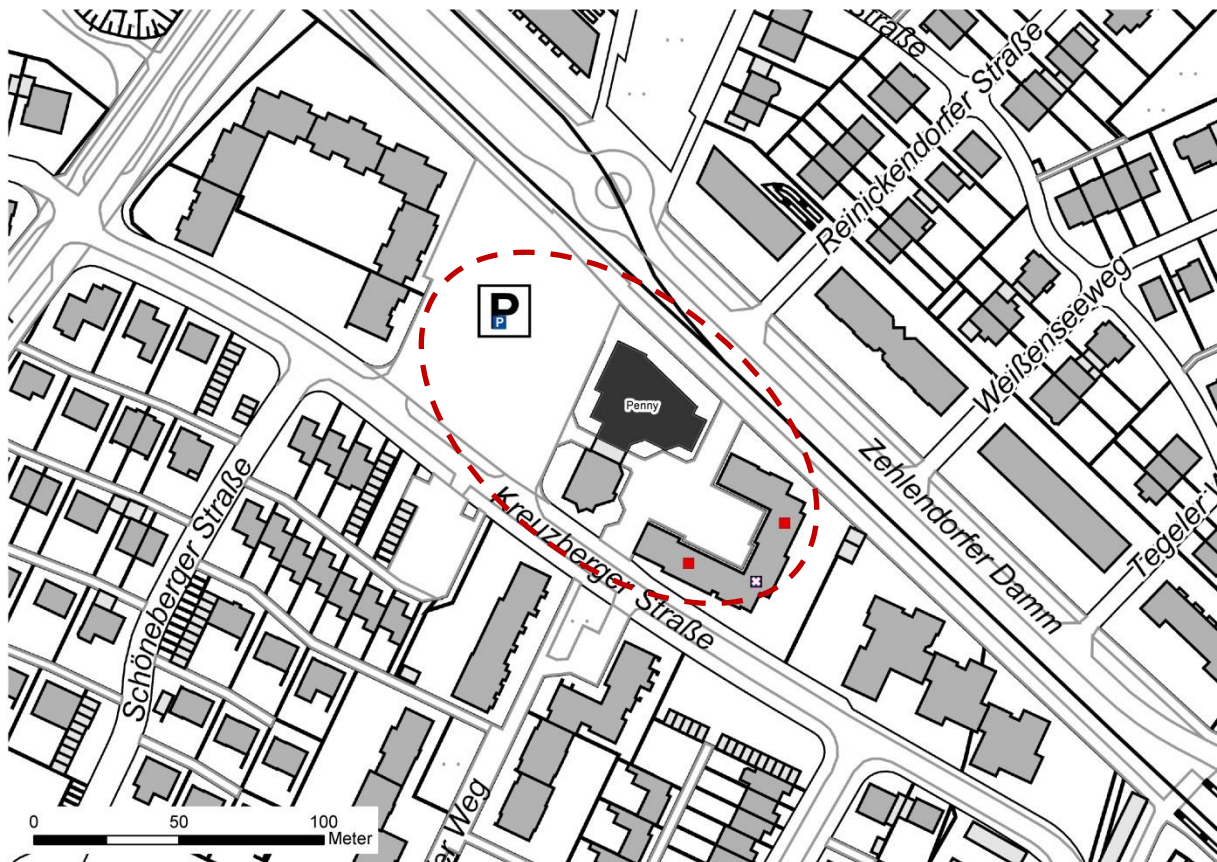
Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

5.1.9 Lohmannshof (Dornberg)

Der Bereich Lohmannshof ist der derzeit kleinste zentrale Versorgungsbereich (Typ D) im Bielefelder Stadtgebiet. Der hier angesiedelte Lebensmitteldiscounter weist mit weniger als 600 m² Verkaufsfläche eine Größe auf, welche deutlich unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegt. Der Standort entwickelt keine über den Nahbereich reichende Versorgungsfunktion, der Einzugsbereich überlappt sich deutlich mit dem des zentralen Versorgungsbereiches Wertherstraße, Wellensiek. Insgesamt werden die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt.

Daher ist dieser Bereich künftig als Nahversorgungsstandort einzustufen.

Karte 40: Lohmannshof (Typ D, Dornberg)

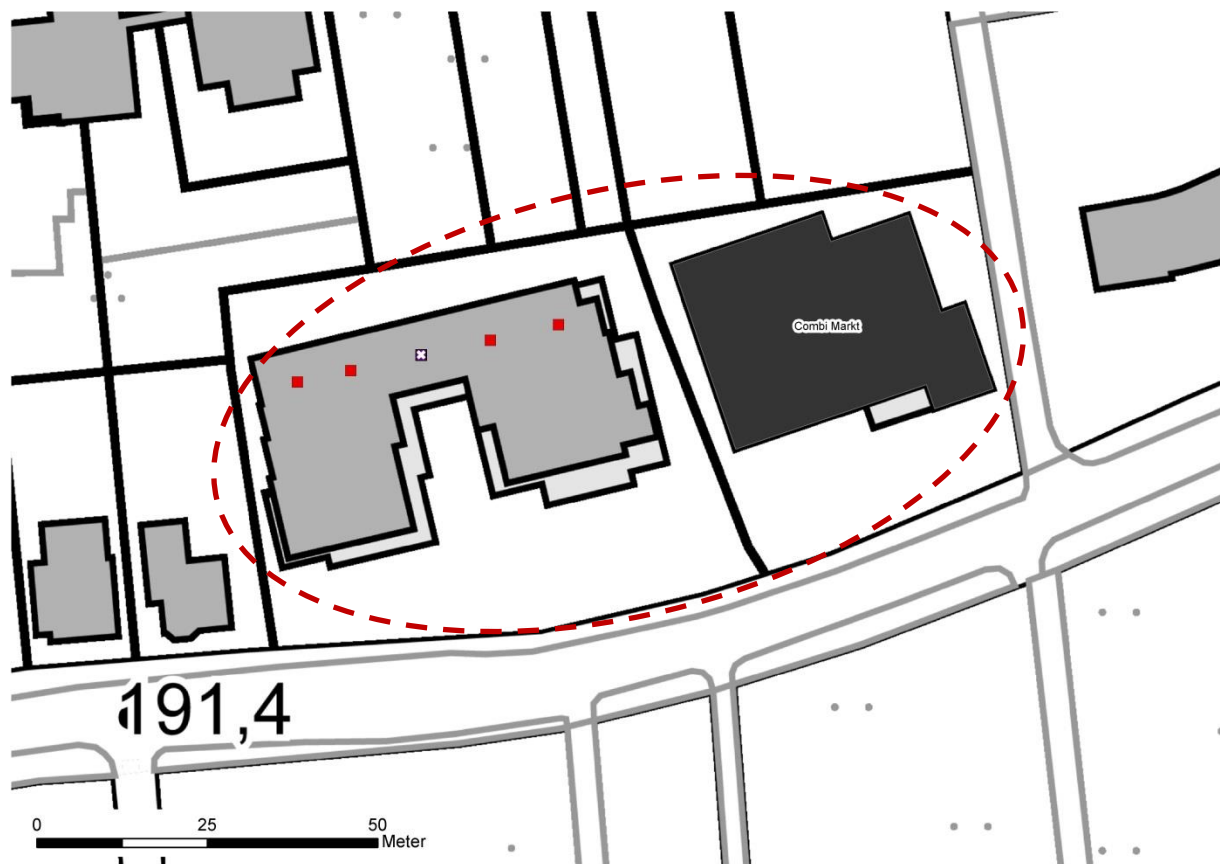


Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

5.1.10 Hoberge-Uerentrup (Dornberg)

Der Bereich Hoberge-Uerentrup wird derzeit als Nahversorgungszentrum Typ D ausgewiesen. Er liegt in einem im Regionalplan als Freiraum ausgewiesenen Bereich und weist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.100 m² auf. In seinem Einzugsgebiet leben rund 3.600 Einwohner. Der funktionstragende Lebensmittelvollsortimenter hat eine Gesamtverkaufsfläche von rund 800 m². Die Nahversorgung ist grundsätzlich gewährleistet. Aufgrund der vergleichsweise geringen Mantelbevölkerung sowie Ausstattung entspricht der Standort jedoch nicht den Einordnungskriterien für einen zentralen Versorgungsbereich, sondern **ist als Nahversorgungsstandort einzustufen**.

Karte 41: Hoberge-Uerentrup (Typ D, Dornberg)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Einzelhandelserfassung Bielefeld, Junker+Kruse, 2014 / Teilaktualisierung 2017 (Legende im Anhang)

5.2 Hinweise und Zeichenerklärung zu den Kartendarstellungen

Standorttypen

-  zentraler Versorgungsbereich
-  Sonderstandort
-  ehemalige Zentren, Typ D

Nutzung

-  Einzelhandelsbetrieb
-  Leerstand
-  Magnetbetrieb

5.3 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln, MB Research, Nürnberg oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt / Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.

Begriff	Erläuterung
Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v.a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i.d.R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
Städtebaulich integrierte Lage	Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Es werden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Richtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen.
Städtebaulich nicht integrierte Lage	Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die in keinem bzw. nur in geringem Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Standorten, die vor allem von Kunden mit dem Kfz aufgesucht werden (z.B. in Gewerbegebieten).
Streulage	Als Streulagen werden Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Standorttypen bezeichnet. Es kann sich dabei um einzelne groß- oder kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl in wohnsiedlungsräumlich integrierter als auch nicht integrierter Lage handeln.
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um

Begriff	Erläuterung
	<p>großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage.</p>
Verkaufsfläche	<p>Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt. ■ Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). ■ Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. ■ Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. ■ Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindeikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.</p>
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 1(6) Nr. 4 BauGB, §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. dazu auch Urteil des BVerwG vom 11.10.2007, AZ 4 C 7/07 bzw. Urteil des OVG NW vom 11.12.2006, AZ 7 A 964/05). Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08) weitergehend konkretisiert. Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in</p>

Begriff	Erläuterung
	<p>einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereiches besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Betont hat das Bundesverwaltungsgericht auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NW in seinem Urteil vom 16.08.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.</p> <p>Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Haupt- oder Innenstadtzentren, die in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. auch ein weiteres Umland mit einem breiten Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten versorgen, ■ Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumindest auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie die erste Kategorie, sowie ■ Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten. <p>(vgl. zu alledem, Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 201 ff)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, 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.

Begriff	Erläuterung
Zentrenrelevante Sortimente	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Warengruppen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>