

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

STADT BIELEFELD



Junker und Kruse
Dr. Acocella

Dortmund, September 2009



Stadt Bielefeld Einzelhandels- und Zentrenkonzept

im Auftrag der

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
Ansprechpartner: Bodo Temmen – Arne Steinriede
Telefon: 0521-513209 – 0521-513220

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 0231-557858-0 Fax 02 31-557858-50
Projektleitung: Stefan Kruse Elisabeth Kopischke

Dr. Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung
Teichstraße 14 79539 Lörrach
Tel. 07621-91550 Fax 07621-9155029

September 2009

Inhalt

Vorwort	7
1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf Grundlage eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	9
2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld	11
2.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bielefeld	11
2.2 Standortstruktur	14
2.3 Zentrale Versorgungsbereiche.....	21
2.4 Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Bielefeld	25
2.5 Sonderstandorte	27
2.5.1 Solitäre Sonderstandorte	28
2.5.2 Standortgemeinschaften	34
2.6 Bielefelder Sortimentsliste	36
2.6.1 Herleitung der Bielefelder Sortimentsliste	39
2.7 Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bielefeld “Die Bielefelder Systematik“	44
2.7.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	48
2.7.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	52
2.7.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	56
3 Standortstruktur der Bielefelder Stadtbezirke	61
3.1 Standortstruktur Stadtbezirk Mitte	62
3.1.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (01)	64
3.1.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich August-Bebel-Straße (02).....	70
3.1.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Heeper Straße (03).....	72
3.1.4 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Stapenhorststraße (06)	74
3.1.5 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße (07.1)	76
3.1.6 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße (07.2)	78
3.1.7 Standortprofil: Sonderstandort Beckhausstraße	80

3.1.8	Standortprofil: Eckendorfer Straße / Herforder Straße	82
3.1.9	Standortprofil: Sonderstandort Otto-Brenner-Straße	86
3.2	Standortstruktur Stadtbezirk Schildesche	88
3.2.1	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Alt-Schildesche (11)	90
3.2.2	Standortprofil: Zentraler Bereich Bültmannshof (12).....	92
3.2.3	Standortprofil: Sonderstandort Babenhauser Straße	94
3.2.4	Standortprofil: Sonderstandort Engersche Straße	96
3.3	Standortstruktur im Stadtbezirk Gadderbaum.....	98
3.3.1	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Gadderbaum (21).....	100
3.4	Standortstruktur im Stadtbezirk Brackwede.....	102
3.4.1	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße (31).....	104
3.4.2	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße, Quelle (32).....	107
3.4.3	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Ummeln (34).....	109
3.4.4	Standortprofil: Sonderstandort Sunderweg / Südring	111
3.5	Standortstruktur im Stadtbezirk Dornberg	113
3.5.1	Standortprofil: Zentraler Bereich Großdornberg (41)	115
3.5.2	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Lohmannshof (42).....	117
3.5.3	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Pappelkrug (43)	119
3.5.4	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hoberge-Uerentrup (44)	121
3.6	Standortstruktur im Stadtbezirk Jöllenbeck.....	123
3.6.1	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbeck (51)	125
3.6.2	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Theesen (52)	128
3.7	Standortstruktur im Stadtbezirk Heepen.....	130
3.7.1	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Heepen (61).....	132
3.7.2	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Brake (62)	134
3.7.3	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Milse (63)	136
3.7.4	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Baumheide Rabenhof (64).....	138
3.7.5	Standortprofil: Sonderstandort Oldentruper Kreuz	140
3.8	Standortstruktur im Stadtbezirk Stieghorst	142
3.8.1	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hillegossen (71)	144
3.8.2	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Stieghorst (72)	146
3.8.3	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Sieker (73)	148
3.8.4	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Ubbedissen (74)	150
3.8.5	Standortprofil: Sonderstandort Detmolder Straße.....	152
3.8.6	Standortprofil: Sonderstandort Otto-Brenner-Straße	154

3.9	Standortstruktur im Stadtbezirk Sennestadt.....	156
3.9.1	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Elbeallee / Reichowplatz (81)	158
3.9.2	Standortprofil: Sonderstandort Senefelder Straße	160
3.9.3	Standortprofil: Sonderstandort Hansestraße	162
3.10	Standortstruktur im Stadtbezirk Senne	164
3.10.1	Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Windelsbleicher Straße (92).....	166
Verzeichnisse		169

Anhang

Legende zu den Karten der Standortprofile

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 Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten in den Zentren der Stadtbezirke sowie ergänzende Standorte, die der wohnungsnahen Versorgung mit Lebensmitteln dienen, stellen einen wichtigen Qualitätsfaktor für die Versorgung der Bevölkerung in den Bielefelder Stadtteilen dar. Die dezentralen Sonderstandorte sollen darüber hinaus vor allem eine Angebotsergänzung zu den Zentren bzw. zur Nahversorgung bilden und damit das umfassende Einzelhandelsangebot der Stadt Bielefeld abrunden.

Um diese Ziele zu erreichen, ist eine räumliche Steuerung des Einzelhandels notwendig. Sie besitzt sowohl auf Bundes- wie auf Landesebene im Rahmen des Baurechts vielfältige Grundlagen und Zielvorgaben, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss die Erarbeitung eines Gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen. Mit der Erarbeitung wurde die Arbeitsgemeinschaft Junker & Kruse / Dr. Acocella beauftragt. Die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte in einem breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozess. Ein Arbeitskreis mit fachlichen und politischen Vertretern begleitete die Vorbereitungen. Nach Vorliegen eines abgestimmten Entwurfs des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde dieser der Öffentlichkeit, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden zur Beteiligung vorgelegt. Damit wurde auch den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen entsprochen, entsprechend den Verfahren nach den §§ 3 ff. Baugesetzbuch Beteiligungen auch bei der Aufstellung gemeindlicher Einzelhandelskonzepte durchzuführen.

Nach Erörterung in allen zehn Bielefelder Bezirksvertretungen und vorheriger Beratung durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 10.09.2009 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch einstimmig beschlossen. Damit bildet das Konzept zukünftig in der Stadt Bielefeld eine unverzichtbare Grundlage für die Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Bielefeld, im September 2009

Dezernat 4 Planen / Bauen
Beigeordneter Gregor Moss

1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf Grundlage eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung besitzt klare rechtliche Grundlagen und Zielvorgaben, die sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene gesetzlich manifestiert sind. Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt dabei ein städtebauliches Konzept im Sinne des **§ 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB** dar, das eine zumeist unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben bildet.

Somit ist also im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels auf der Basis eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes nicht das „OB“ entscheidend, sondern vielmehr das „WIE“ (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der kommunalen Möglichkeiten), möchte eine Kommune im Sinne einer positiven und in die Zukunft gerichteten Stadtentwicklungspolitik Einzelhandel in ihren Verwaltungsgrenzen an die städtebaulich gewünschten Standorte lenken und so auch (vorhandene wie perspektivische) negative städtebauliche Auswirkungen vermeiden.

Insbesondere für das „WIE“ werden im Rahmen

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

klare Anforderungen formuliert.

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

„Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt den Gemeinden eine entscheidende Rolle zu. Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.“¹

¹ vgl. dazu: Einzelhandelserlass NRW (2008), Nr. 4.1

Im Rahmen des Beurteilungs- und Abwägungsprozesses sind im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben klare Anforderungen an ein Einzelhandelskonzept zu stellen. Es ist hervorzuheben, dass auf der Basis einer dezidierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse folgende Bausteine unabdingbare Bestandteile eines Einzelhandelskonzeptes darstellen² und daher auch wesentlicher Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld sind:

- die Beschreibung der potenziellen zentralen Versorgungsbereiche nach ihrer
 - exakten räumlichen Lage und Ausdehnung und
 - konkreten Versorgungsfunktion
 - Darstellung der möglichen Weiterentwicklungen
- die Entwicklung eines räumlichen Zentrenmodells mit Darstellung der Hierarchie und entsprechenden Funktionszuweisung
- die Darstellung sonstiger Einzelhandelsagglomerationen ohne umfassende Versorgungsfunktion
- insbesondere im Rahmen des Sonderstandortkonzeptes
- die Ermittlung und der Vorschlag für eine ortstypische Sortimentsliste

Darüber hinaus ist aber vor allem auch ein Augenmerk auf die künftige Umsetzung der konzeptionellen Zielsetzungen zu richten. Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden daher Grundsätze zur Umsetzung des Konzeptes bzw. zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels formuliert, die vor allem auch den aktuellen gesetzlichen Rahmen berücksichtigen.

² vgl. dazu: Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, S. 239ff

2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld

Die differenzierte einzelhandelsrelevante und städtebauliche Analyse, Betrachtungen zu Entwicklungsspielräumen und Steuerungsszenarien sowie die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen für die Stadt Bielefeld stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in Bielefeld dar (vgl. dazu auch: Stadt Bielefeld auf dem Weg zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Ergebnisse der Status-Quo-Analyse, Sachstand und weiteres Vorgehen, November 2007). Insgesamt wird das Ziel verfolgt, den Einzelhandelsstandort Bielefeld im Hinblick auf seine kommunale und regionale Versorgungsaufgabe zu sichern und zu stärken. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf die einzelnen Zentren (Haupt-, Neben und Nahversorgungszentren) zu bewahren bzw. weiter zu profilieren, eine weitgehend flächendeckende Grundversorgung zu sichern und zu stärken und funktionale Ergänzungsstandorte zu ermöglichen.

Dazu dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld mit seinen konzeptionellen Bausteinen:

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

2.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bielefeld

Die übergeordneten zukünftigen Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bielefeld leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt sowie den daraus resultierenden Bewertungen und allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Auf dieser Grundlage sind Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt zu definieren, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. An dieser Stelle muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich verträgliche Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

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 auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss daher sein, eine Vielfalt (im oben genannten Sinne) für die Stadt Bielefeld zu erlangen bzw. zu sichern. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Entwicklung in den einzelnen Bereichen gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So bekommt das Hauptzentrum nicht nur eine zentrale Bedeutung für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc.. Die Entwicklung des Hauptzentrums sowie der Neben- und Nahversorgungszentren ist entsprechend der ihnen zuerkannten Versorgungsaufgabe zu lenken. Daneben ist es Aufgabe der Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte, die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen funktional zu ergänzen.

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. Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auf diese Funktion Rücksicht nehmen, um so eine Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bielefeld zu gewährleisten.

Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt in Bielefeld

Der 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 etc.) auszeichnet. Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich gelegt werden. Dieser Standort genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Bielefelder Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen.

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

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes; häufig bilden Lebensmittelanbieter in Nebenzentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Ziels erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Bielefelder Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten.

Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur

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

Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

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

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.

Verhinderung 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.

2.2 Standortstruktur

Auf Grundlage der durchgeführten Analyse und des erarbeiteten Leitbildes zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Bielefeld (Funktionale Gliederung³) sowie unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen wurde das künftige räumlich-funktionale Zentrenkonzept entwickelt. Dabei wurden die zentralen Versorgungsbereiche Bielefelds unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet.

Als Grundgerüst dient dabei eine vierstufige Gliederung der Zentren. Diese sollen sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes dahingehend unterscheiden, dass die Innenstadt (Zentrum Typ A, Hauptzentrum) für die gesamte Stadt (und auch die Region) von Bedeutung ist, der Zentrentyp B (Nebenzentrum) als besonderes Stadtbezirkszentrum aufgrund seiner Größe und Ausstattung zwar der Innenstadt untergeordnet den übrigen Zentren in den Stadtbezirken bzw. städtischen Teilbereichen jedoch deutlich übergeordnet ist. Der Zentrentyp C (Nebenzentrum) dient der Versorgung auf Ebene des Stadtbezirks bzw. des Stadtteils. Der Zentrentyp D (Nahversorgungszentrum) ist auf die wohnortnahe Versorgung des täglichen Bedarfs im umliegenden Wohnsiedlungsbereich ausgerichtet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Zentrums im Rahmen einer Zentrenhierarchie hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Hierbei fließen als Kriterien u.a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung sind die städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sind. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann. Ferner ist eine räumlich ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen innerhalb der Stadtbezirke bzw. auch untereinander zu berücksichtigen.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere Kriterien definieren:

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

³ Im Sinne des Leitbildes zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Bielefeld ist der Einzelhandel unter Berücksichtigung von Sortiments- und Größenstrukturen sowie zukünftiger ökonomischer Rahmenbedingungen, entsprechend einer räumlich-funktionalen Gliederung (Zentrenhierarchie, Standortstruktur), auf ausgewählte Standorte im Bielefelder Stadtgebiet zu lenken bzw. zu konzentrieren.

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 besondere 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.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen für die Stadt Bielefeld nachfolgende Zentrenhierarchie.

Tabelle 1: Zukünftige 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
	Jöllenbeck	Jöllenbeck
	Heepen	Heepen
	Heepen	Brake
	Stieghorst	Hillegossen
	Sennestadt	Elbeallee / Reichowplatz
	Mitte	Heeper Straße
	Senne	Windelsbleicher Straße
Typ D	Mitte	August-Bebel-Straße
	Mitte	Stapenhorststraße
	Mitte	Jöllenbecker Straße
	Schildesche	Bültmannshof
	Gadderbaum	Gadderbaum
	Brackwede	Ummeln
	Dornberg	Großdornberg
	Dornberg	Lohmannshof
	Dornberg	Pappelkrug, Wertherstraße

Fortsetzung Tabelle 1:

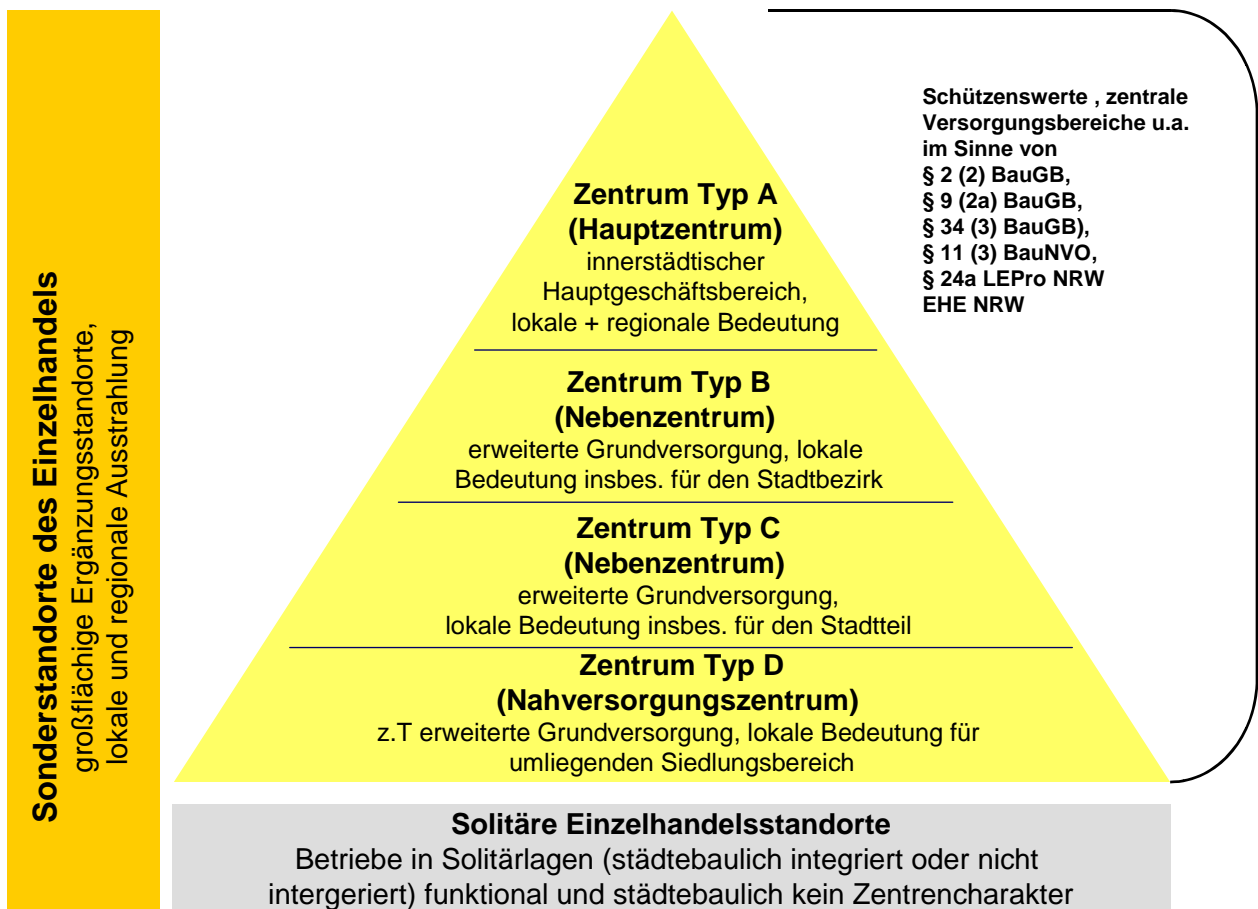
Zentrentyp	Stadtbezirk	Zentren-Bezeichnung
Typ D	Dornberg	Hoberge-Uerentrup
	Jöllenbeck	Theesen
	Heepen	Milse
	Heepen	Baumheide, Rabenhof
	Stieghorst	Stieghorst
	Stieghorst	Sieker
	Stieghorst	Ubbedissen

Tabelle 2: Merkmale zur Einordnung der Zentrentypen (idealtypisch)

	Typ A Innenstadt	Typ B	Typ C	Typ D	Nahversorgungsstandort	Sonderstandort
Einzugsbereich Versorgungs- bedeutung	Gesamtstädtisch, regional	Teilstädtisch, Stadtbezirksbe- zogen	Teilstädtisch, stadtbezirks- oder stadtteilbezogen	Quartiersbezogen umliegende Wohngebiete	umliegende Wohngebiete, Nahversorgung	Gesamtstädtisch überörtlich
Warenangebot	Vollständig, tief, breit, alle Bedarfsbereiche	Vollständig im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	Vollständig im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	Weitgehend vollständig im kurzfristigen Bedarfsbereich, mindestens ein strukturprägen- der Betrieb kaum mittel- und lang- fristige Angebote	strukturprägender Betrieb im kurzfristigen Bedarfsbereich, Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	Angebotsschwer- punkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht zentrenprägenden Einzelhandels
Wettbewerb	Wettbewerb innerhalb der Branchen gegeben	Wettbewerb v.a. im kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. zentrenrele- vanten Waren- gruppen	Wettbewerb v.a. im kurzfristigen Bedarfsbereich	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben	Kein Wettbewerb am Standort	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben
Betriebstypen	Vielfältiger Größen- und Betriebstypenmix, hoher Anteil kleinteiligen Facheinzelhandels	Großflächige Magnetbetriebe, zahlreiche kleinteilige Betriebe	Großflächige Magnetbetriebe, kleinteilige Betriebe	1-2 Lebensmittel- anbieter; wenige ergänzende kleinteilige Betriebe	1 Lebensmittel- anbieter, selten ergänzende kleinteilige Betriebe	Überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standort- gemeinschaft
Ergänzende Dienstleistungen	Breit gefächertes, z.T. in Wettbewerb stehendes Dienst- leistungs- und Gastronomie- und Kulturangebot, öffentliche Einrichtungen	Zentrentragende Dienstleistungs- und Gastronomie- angebote, auch mehrere Anbieter einer Sparte öffentliche Einrichtungen	Ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomie- angebote	Vereinzelte, einzelhandels- nahe Dienst- leistungsangebote	selten	i.d.R. kein oder nur geringes Dienst- leistungsangebot

Quelle: Eigene Zusammenstellung

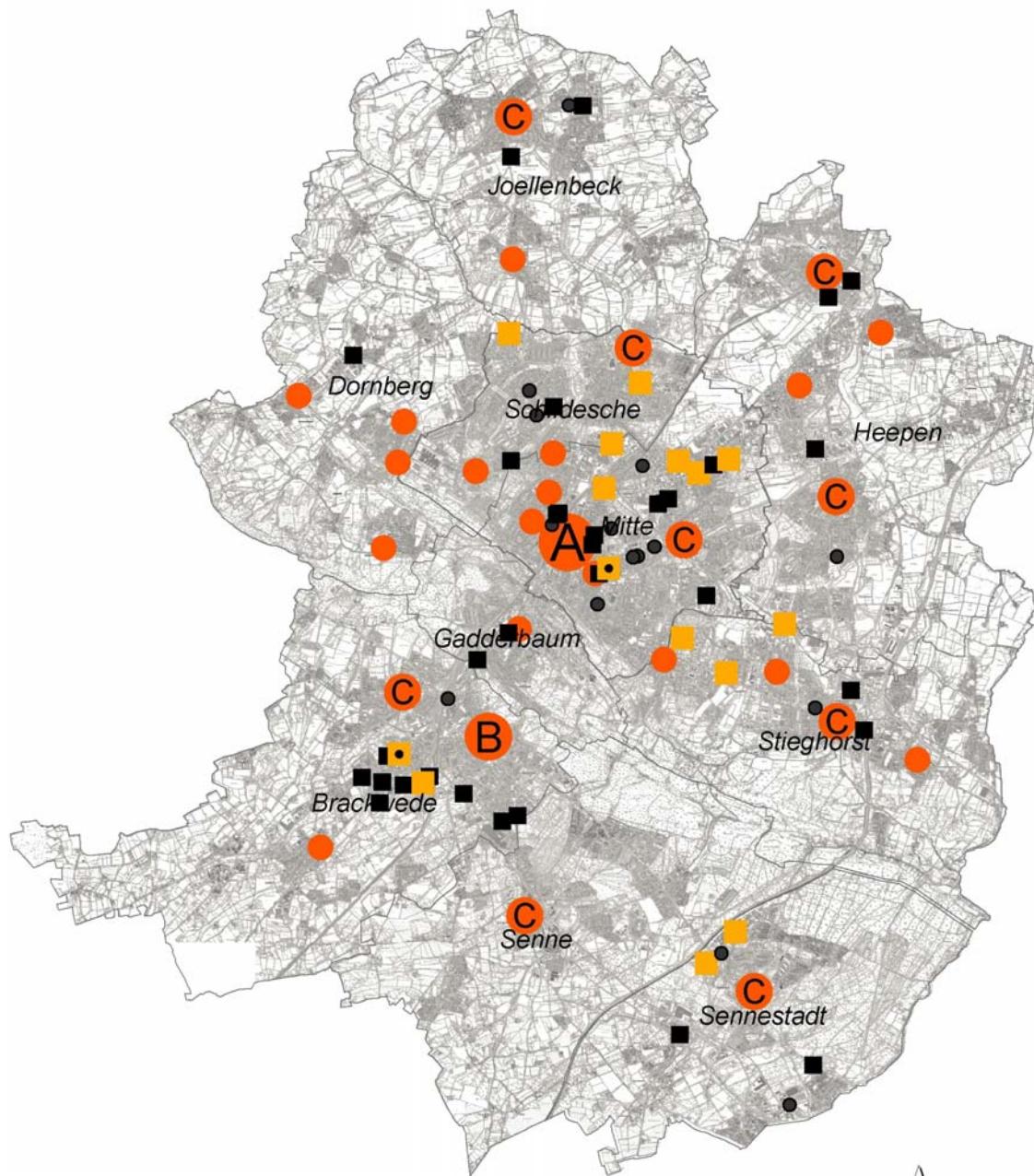
Abbildung 1: Modell der Standortstruktur



Quelle: eigene Darstellung

Karte 1 zeigt schematisch, dass neben den schützenswerten, zentralen Versorgungsbereichen (Typen A-D) solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte wesentliche Bestandteile der Standortstruktur Bielefelds darstellen.

Karte 1: Standortstruktur



Legende

Zentrale Versorgungsbereiche

- A** Typ A
- B** Typ B
- C** Typ C
- Typ D

Sonderstandorte

- Sonderstandortbereiche ab 5.000 m² Verkaufsfläche
- Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung
- Solitäre Sonderstandorte ab 800 m² Verkaufsfläche

Solitäre Nahversorgungsstandorte

- Solitäre Nahversorgungsstandorte

Quelle: eigene Darstellung

2.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche, unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld, dient als **unentbehrliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen (u.a. i.S.v. § 2 Absatz 2 BauGB, § 9 Absatz 2a BauGB und § 34 Absatz 3 BauGB sowie § 24a LEPro NRW bzw. EHE NRW) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind. Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte fallen nicht unter diesen Schutzstatus im Sinne der Gesetzgebung.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Dabei ist die **Abgrenzung** der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung funktionaler **und** städtebaulicher Kriterien vorzunehmen, die im Folgenden dargestellt werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der zentrale Versorgungsbereich über den Hauptgeschäftsbereich hinausgehen kann und nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen muss.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

Städtebauliche Kriterien

- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

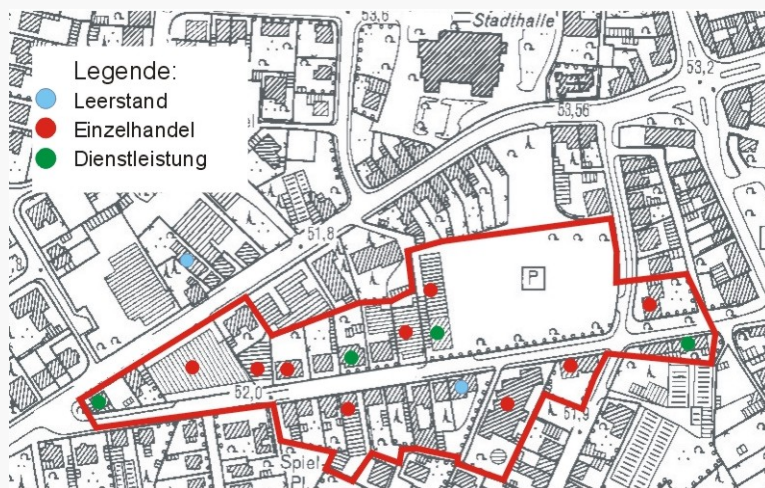
Exkurs: Methode zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

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.

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

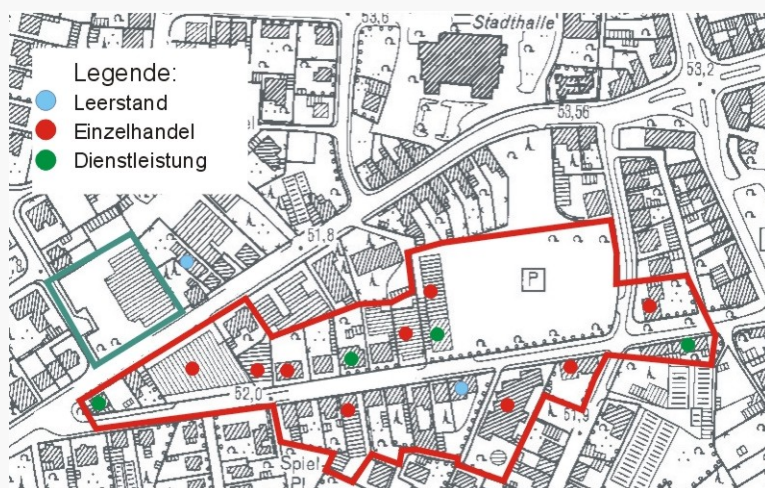


Quelle: eigene Darstellung

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)

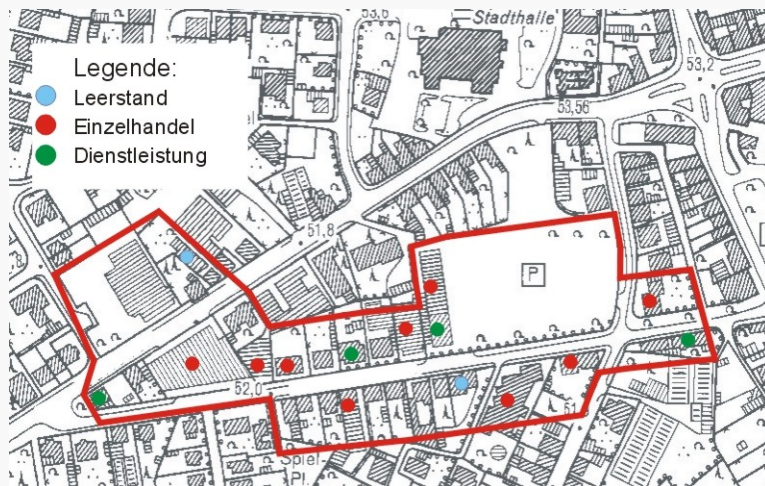


Quelle: eigene Darstellung

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 Versorgungsbereich)



Quelle: eigene Darstellung

Die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bielefeld werden mit ihren Ausstattungsmerkmalen, Abgrenzungs- und Handlungsempfehlungen in der folgenden Reihenfolge dargestellt (vgl. dazu Kapitel 2.3.1 bis 2.3.28).

Tabelle 3: Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Bielefeld

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

2.4 Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Bielefeld

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Bielefelder Stadtbezirken ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Bielefeld und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.** Das bedeutet, dass neben den Standorten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch solitäre Nahversorgungsstandorte dazu beitragen können und sollen, ein möglichst feinmaschiges Nahversorgungsnetz (ausgerichtet auf die Wohnsiedlungsbereiche) bereit zu stellen. Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Bielefeld städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstattet,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Bielefeld lassen sich folgende Empfehlungen ableiten:

Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen

Durch die restriktive Formulierung der Standortanforderungen an strukturprägende Lebensmittelmärkte (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) bietet sich auch Anbietern mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit und damit nicht zuletzt auch Kleinflächenkonzepten in kleineren (unterversorgten) Siedlungsbereichen eine Chance, als dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Es sollte daher möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. Kapitel 2.7). Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

Erreichbarkeit verbessern

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.

Einzelhandelsbetriebe zu Nahversorgungszentren ausbauen

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. 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 könnte.

Märkte unterstützen

Wochenmärkte mit Schwerpunkt auf Frischwaren haben in der Region Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v.a. Münsterland, Bergisches Land, Raum Unna / Soest). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

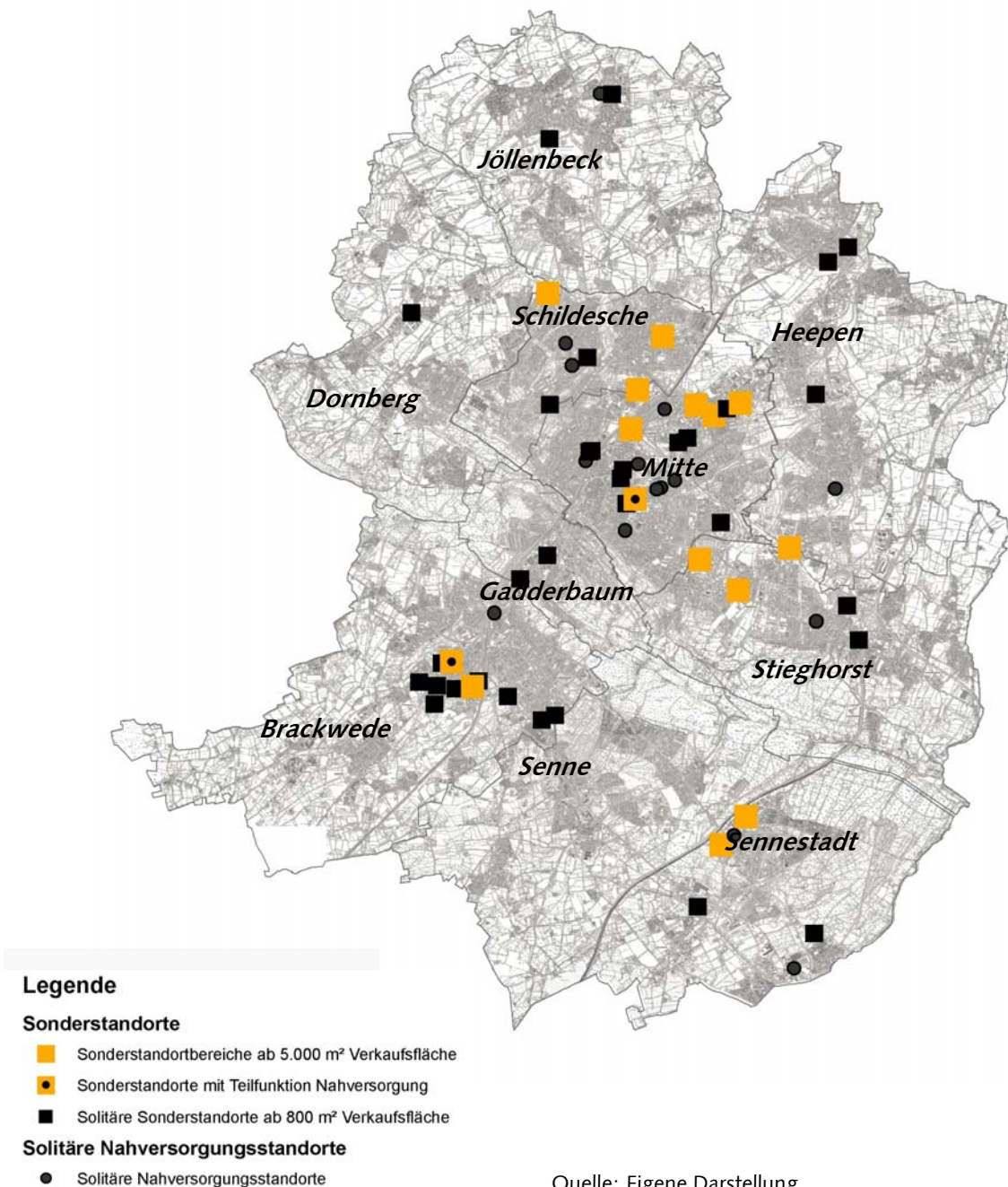
Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere 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 jene Haushalte, die nicht über ein Kfz verfügen können, schwieriger. Ziel der Stadt Bielefeld ist deshalb die nachhaltige Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Die vorhandene Nahversorgungsstruktur ist nur in Teilbereichen noch funktionierend. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld dient der Umsetzung dieses Ziels.

2.5 Sonderstandorte

Dieser Standorttyp ist durch zumeist großflächige Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (u.a. Baumärkte, Gartencenter, Möbelhäuser) geprägt, sie können darüber hinaus aber auch zentrenrelevante Sortimentsstrukturen aufweisen. Die entsprechenden Einzelhandelsbetriebe befinden sich entweder in Einzellagen (z.B. der Raiffeisenmarkt, Jöllenbeck) oder in Form von Standortgemeinschaften (z.B. Fachmarktstandort Oldentruper Kreuz). Eine Zusammenstellung der Sonderstandorte nach Lage, Verkaufsflächen sowie Entwicklungsoptionen erfolgt in Tabelle 4 (Seite 29ff).

Abbildung 2: Übersicht der Sonderstandorte im Bielefelder Stadtgebiet

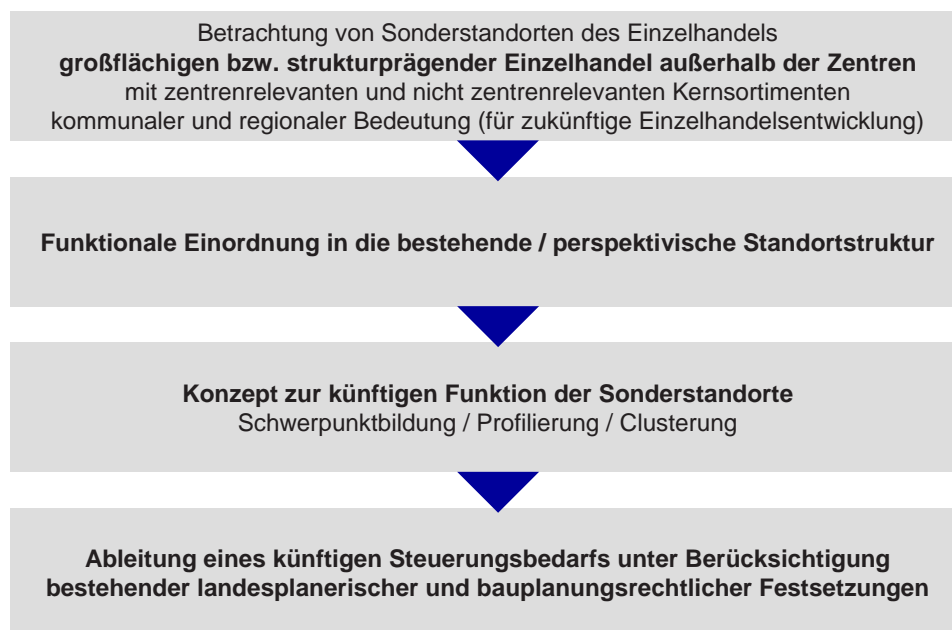


Es sind folgende Typen der Sonderstandorte im Rahmen der Bielefelder Einzelhandelsstruktur zu unterscheiden:

- Einzelstandorte des großflächigen Einzelhandels mit (nahversorgungsrelevanten), zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, z.B. Radwelt (Artur-Ladebeck-Straße) oder OBI (Eckendorfer Straße) (vgl. dazu Kapitel 2.5.1).
- Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung, wie die SB-Warenhäuser an der Güterloher Straße bzw. Teutoburger Straße (vgl. dazu Kapitel 2.5.1).
- Standortgemeinschaften mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 m² mit (nahversorgungsrelevanten), zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (vgl. dazu Kapitel 2.5.2).

Im Rahmen des Sonderstandortekonzeptes findet schließlich eine Funktionszuweisung für die Sonderstandorte statt, die die Grundlage für die künftige Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bielefeld bzw. zur Anpassung bestehender landesplanerischer⁴ bzw. bauleitplanerischer Festsetzungen darstellt (vgl. dazu Abbildung 3).

Abbildung 3: Vorgehen bei der Betrachtung von Sonderstandorten



Quelle: eigene Darstellung

2.5.1 Solitäre Sonderstandorte

Die solitären Sonderstandorte (Einzelstandorte des großflächigen Einzelhandels sowie Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung) werden in der folgenden Tabelle im Hinblick auf ihre derzeitige Versorgungsfunktion sowie künftige Entwicklungsoptionen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt:

⁴ insbesondere Überprüfung der Festsetzungen im Regionalplan (GIB / ASB)

Tabelle 4: Übersicht zu solitären Sonderstandorten im Bielefelder Stadtgebiet

Anbieter	Stadtbezirk	Bereich	Kernsortiment	VKF in m ²	derzeitige Versorgungsfunktion	Perspektive	Entwicklungsoption		
							nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Koi Kicki Gartenteichcenter	Brackwede	Brockhagener Straße	Blumen und Zoo	800	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Elges KG Holz für Haus und Garten	Brackwede	Gütersloher Straße	Bau- und Gartenmarktsortiment	1.030	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Windsor Outlet	Brackwede	Neusser Straße	Bekleidung und Wäsche	1.340	SO großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Total	Brackwede	Südring	Unterhaltungselektronik	2.500	SO großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Sortiment	Bestandsschutz	o	o	/
OBI	Brackwede	Südring/ Windelsbleicher Straße	Bau- und Gartenmarktsortiment	15.200	SO großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Blumen Gilsdorf	Brackwede	Südring/ Windelsbleicher Straße	Bau- und Gartenmarktsortiment	1.040	SO großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Teppich Domäne Harste	Brackwede	Sommerstraße	Wohneinrichtung	2.560	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Toom (ehemals Marktkauf)	Brackwede	Am Tüterbach	Bau- und Gartenmarktsortiment	9.800	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o

Fortsetzung Tabelle 4: Übersicht zu solitären Sonderstandorten im Bielefelder Stadtgebiet

Anbieter	Stadtbezirk	Bereich	Kernsortiment	VKF in m ²	derzeitige Versorgungsfunktion	Perspektive	Entwicklungsoption		
							nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Mühlenweg Gartencenter	Brackwede	Südring	Bau- und Gartenmarktsortiment	6.890	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Blumenhof	Dornberg	Babenhauser Straße	Bau- und Gartenmarktsortiment	1.800	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Radwelt	Gadderbaum	Artur-Ladebeck-Straße	Sport und Freizeit	1.600	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Wohngestaltung Marohn	Gadderbaum	Artur-Ladebeck-Straße	Möbel	1.200	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Holzland Brinkmann	Heepen	Herforder Straße / Braker Straße	Bau- und Gartenmarktsortiment	800	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Hans Kaufeld	Heepen	Herforder Straße / Grafenheider Straße	Möbel	1.500	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
OBI	Heepen	Eckendorfer Straße	Bau- und Gartenmarktsortiment	15.500	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o

Fortsetzung Tabelle 4: Übersicht zu solitären Sonderstandorten im Bielefelder Stadtgebiet

Anbieter	Stadtbezirk	Bereich	Kernsortiment	VKF in m ²	derzeitige Versorgungsfunktion	Perspektive	Entwicklungsoption		
							nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Raiffeisenmarkt	Jöllenberg	Jöllenger Straße	Bau- und Gartenmarkt-sortiment	3.030	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Küchen Pohl	Jöllenberg	Eickumer Straße	Möbel	1.000	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Novum	Mitte	Ostwestfalendamm	Erotikartikel	1.000	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Denzer	Mitte	Jöllenger Straße	Bekleidung und Wäsche	1.000	SO großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Kunstmarkt	Mitte	Sudbrackstraße	Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	820	SO großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Stoffmarkt	Mitte	Friedrich-Ebert-Straße	Wohneinrichtung	940	SO großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Storbeck Topfblumen-Kauf-Zentrum	Mitte	Petristraße	Bau- und Gartenmarkt-sortiment	3.780	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Gebraucht-Artikel-Börse	Mitte	Meisenstraße	Möbel	1.250	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o

Fortsetzung Tabelle 4: Übersicht zu solitären Sonderstandorten im Bielefelder Stadtgebiet

Anbieter	Stadtbezirk	Bereich	Kernsortiment	VKF in m ²	derzeitige Versorgungsfunktion	Perspektive	Entwicklungsoption		
							nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Gota	Mitte	Hermannstraße	Bau- und Gartenmarktsortiment	1.440	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Siebrasse E-lektron- u. Einbaugeräte	Mitte	Friedrich-Verleger-Straße	Möbel	1.020	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Büscher	Mitte	Eckendorfer Straße	Möbel	800	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Kowert	Schildesche	Gustav-Fraytag-Straße	Bau- und Gartenmarktsortiment	2.080	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Blumen Wilking	Schildesche	Sudbrackstraße	Bau- und Gartenmarktsortiment	1.910	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Huppertz	Sennestadt	Krackser Bahnhof	Camping und Zubehör	1.000	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Möbel Wel-lenkrüger	Sennestadt	Paderborner Straße	Möbel	1.500	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz	/	/	o
Porta	Stieghorst	Bielitzer Straße	Möbel	27.000	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Bestandsschutz Möbelstandort	/	/	oΔ

Fortsetzung Tabelle 4: Übersicht zu solitären Sonderstandorten im Bielefelder Stadtgebiet

Anbieter	Stadtbezirk	Bereich	Kernsortiment	VKF in m ²	derzeitige Versorgungsfunktion	Perspektive	Entwicklungsoption		
							nahver- sorgungs- relevant	zentren- relevant	nicht zent- ren- relevant
Die Schatztruhe	Stieghorst	Detmolder Straße/ Alte Detmolder Straße	Möbel	2.320	SO großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsorti- ment	Bestandsschutz	/	/	o

Zeichenerklärung: / = nicht relevant; o = Bestandsschutz; + = Entwicklung; Δ = Nahversorgung

VKF = Verkaufsfläche

2.5.2 Standortgemeinschaften

Ein besonderer Fokus der Betrachtung wird auf die Standortgemeinschaften gelegt, die außerhalb von Zentren liegen und eine Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² aufweisen. Es handelt sich dabei um folgende Standorte:

- Sonderstandort Babenhauser Straße (vgl. dazu Kapitel 3.2.3)
- Sonderstandort Engersche Straße (vgl. dazu Kapitel 3.2.4)
- Sonderstandort Beckhausstraße (vgl. dazu Kapitel 3.1.7)
- Sonderstandort Oldentruper Kreuz (vgl. dazu Kapitel 3.7.5)
- Sonderstandort Detmolder Straße (vgl. dazu Kapitel 3.8.5)
- Sonderstandort Otto-Brenner-Straße (vgl. dazu Kapitel 3.8.6)
- Sonderstandort Sunderweg / Südring (vgl. dazu Kapitel 3.4.4)
- Sonderstandort Senefelder Straße (vgl. dazu Kapitel 3.9.2)
- Sonderstandort Hansestraße (vgl. dazu Kapitel 3.9.3)
- Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße (vgl. dazu Kapitel 3.1.8)

Eine differenzierte Darstellung in Form von Standortprofilen unter besonderer Berücksichtigung der Lage, der Eckdaten des Einzelhandelsangebots, der funktionalen Einordnung, des Handlungsbedarfs (abgeleitet aus den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) sowie die Perspektive zur Einzelhandelsentwicklung befindet sich im Kapitel 3. Dabei sind die vorgenommenen Abgrenzungen der Sonderstandorte nicht zwangsläufig gleichzusetzen mit einer möglichen Definition eines Sondergebietes i.S. § 11 (3) BauNVO. Im Planungsfall ist die Situation im Einzelnen sowie ggf. auch unter Berücksichtigung von angrenzenden (vornehmlich potenziell durch Einzelhandel nutzbare) Flächen vorzunehmen.

Die Perspektive wird abgeleitet aus der bestehenden Situation sowie den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dabei sind die folgenden vier Kategorien zu unterscheiden:

1. Qualifizierung / Clusterung

Durch die sich bereits im Bestand abzeichnende Orientierung an einem bestimmten Themenbereich wird für einzelne Standorte eine Qualifizierung, z.B. als Möbelstandort (mit kommunaler und regionaler Bedeutung) vorgeschlagen.

Die Clusterung eines sich heute insbesondere im Hinblick auf unterschiedliche Nutzungen (Einzelhandel / Gewerbe) diffus darstellenden Bereiches kann zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie Steuerung des Einzelhandels beitragen. Ziel ist es insbesondere, dabei bestimmte Flächen vor gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

2. Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Quantitative Entwicklungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel sollten im Sinne

einer geordneten Stadtentwicklung auf bestimmte Standortbereiche fokussiert werden, diese werden im Rahmen des Sonderstandortekonzeptes positiv bewertet.

3. Bestandsschutz

Sowohl im Sinne der aktuellen Landesgesetzgebung in NRW als auch der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld sind insbesondere zentrenrelevante Entwicklungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht zu befürworten. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz (§ 24a Absatz 5 LEPro NRW).

4. „Runterfahren“

Ein hoher Anteil an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentren hat in einzelnen Bereichen zu einer Schieflage im Rahmen der Versorgungs- bzw. Zentrenstruktur geführt. Im Planungsfall sollte daher ein Gegensteuern im Sinne der Ziele und Grundsätze, z.B. nach dem Umsatzäquivalenzprinzip (vgl. dazu Kapitel 2.7, Grundsatz 3), geprüft werden.

2.6 Bielefelder Sortimentsliste

Exkurs: Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

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 Absatz 2, 34 Absatz 3, 9 Absatz 2a BauGB, § 11 Absatz 3 BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben 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 Hauptsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 Absatz 5 und Absatz 9 BauNVO relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden⁵. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO sowie § 24a LEPro NRW 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 der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses Brandenburg 2007 oder auch der Verweis auf andere Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft⁶.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen auch nicht zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird⁷.

Begriffsdefinition

Im Hinblick auf die in der Praxis übliche Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu ei-

⁵ vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

⁶ Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster 2004 und 2005.

⁷ vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

ner der genannten Gruppen. Vorab wird zur Erläuterung der Begriffe zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente eine Zuordnung der unterschiedlichen Merkmale nach folgendem Kriterienkatalog vorgenommen:

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevanter Sortimente	Nicht zentrenrelevanter Sortimente
Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix 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 Koppelungen 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

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Auf sie treffen i.d.R. die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- und Grundversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktion ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern i.d.R. als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 Absatz 3 BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

Landesentwicklungsprogramm NRW

Bei der Aufstellung von Sortimentslisten sind die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen beispielsweise durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es „eine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente zentrenrelevant sind“ nicht gibt, auch nimmt der Einzelhandelserlass 1996 nicht für sich in Anspruch „die Zentrenrelevanz bestimmter Warengruppen abschließend festzulegen.“ Somit bedarf es „regelmäßig einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen“.⁸

⁸ Kuschnerus 2007, Rd.Nr. 528 sowie Urteil des OVG NRW vom 03.06.2002 (AZ 7 a D 92/00.NE)

In Nordrhein-Westfalen bilden das Landesentwicklungsprogramm – LEPro NRW (i.d.F. vom 19.06.2007) sowie der Einzelhandelserlass NRW – EHE NRW (i.d.F. vom 20.09.2008) eine bedeutende Grundlage für die Erstellung und die Inhalte von Sortimentslisten. Gemäß § 24a (2) LEPro NRW bzw. Nr. 2.5 EHE NRW sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen. Bei Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der Anlage 1 des LEPro NRW aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten, diese sind als stets zentrenrelevant einzustufen.

*Die **zentrenrelevanten Leitsortimente** (gemäß Anlage 1 des LEPro NRW) sind im Folgenden aufgeführt:*

- *Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren*
- *Bekleidung, Lederwaren, Schuhe*
- *Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)*
- *Foto/Optik*
- *Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)*
- *Uhren/Schmuck*
- *Spielwaren/Sportartikel*

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Leitsortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind. Der EHE NRW, 2008 zeigt in diesem Zusammenhang auf, dass die Gemeinden bei der Aufstellung ihrer ortsspezifischen Sortimentsliste die zu beachtenden Leitsortimente konkretisieren. Am Beispiel des Leitsortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ wird die Möglichkeit folgende Untergruppen zu bilden, verdeutlicht:

- *Teppiche (Rollwaren und Einzelware)*
- *Lampen/Leuchten/Leuchtmittel*
- *Matratzen/Bettwaren*
- *Bilder/Bilderrahmen/Spiegel*
- *Tapeten*

Diese können als zentrenrelevant gelten, während eine andere Gemeinde beispielsweise Matratzen oder Lampen/Leuchten/Leuchtmittel als nicht zentrenrelevant einstuft. Es ist davon auszugehen, dass diese aufgezeigte Differenzierung in Untergruppen damit auch auf andere unspezifizierte Sortimentsgruppen der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente, wie beispielsweise Sportartikel, zu übertragen ist.

Im Rahmen der Aufstellung der Bielefelder Sortimentsliste wurden insbesondere auch bei diesen Sortimenten die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen näher betrachtet. Insgesamt ist aber dennoch festzuhalten, dass im Hinblick auf die im Landesentwicklungsprogramm NRW (Anlage 1) definierten Leitsortimente nur ein begrenzter Spielraum bleibt, um örtliche Differenzierungen vorzunehmen.

2.6.1 Herleitung der Bielefelder Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁹ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten 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).

Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.

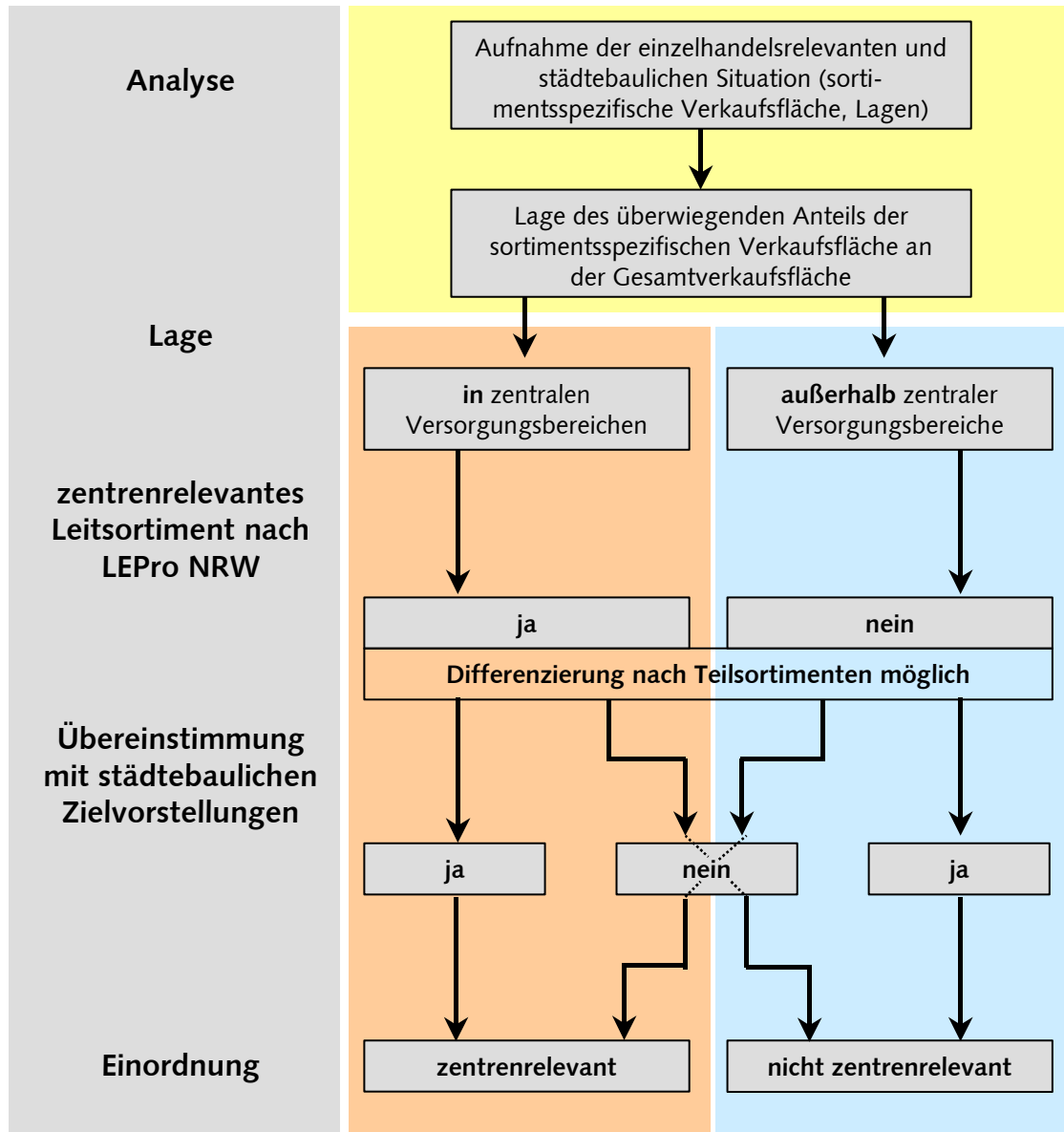
In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes/Einzelhandelskonzept 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.

⁹ vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. Nr. 530

Das Vorgehen bei der Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente im Bielefelder Stadtgebiet ist in dem folgenden Schaubild dargestellt:

Abbildung 4: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, 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 Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Bielefeld aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der Leitsortimente nach LEPro NRW sowie künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Bielefeld ergibt sich die im Folgenden dargestellte Bielefelder Sortimentsliste, mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 5: Bielefelder Sortimentsliste

Bielefelder Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
<i>nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kunstgewerbe / Bilder Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wäsche/Miederwaren/Bademoden
Bielefelder Sortimentsliste	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzel- ware) Büromöbel Camping und Zubehör Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und Zubehör Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Garten- häuser) Gartenmöbel	Kamine/Kachelöfen Kinderwagen Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör Küchenmöbel Lampen/Leuchten/Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Tapeten Waffen, Angler- und Jagdbedarf Zoologischer Bedarf (Kraftfahrzeug- und Motorradhandel ¹⁰)

¹⁰ 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.

Bei der Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für einzelne Sortimente Abweichungen von der Bestandssituation. Dabei lassen sich grundsätzlich vier Kategorien beschreiben:

Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes nicht zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen < 55 %) und in der Bielefelder Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant bzw. ggf. zentrenrelevant eingestuft sind

Nahversorgungsrelevante Sortimente übernehmen in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in den Nahversorgungszentren der Stadt Bielefeld, eine prägende Funktion im Rahmen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Im Bestand liegen die Verkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten Sortimente wie Schnittblumen (80% außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen), Getränke (Verkaufsflächenanteil 72% außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen), Zeitungen/Zeitschriften (Verkaufsflächenanteil 60 % außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen), Drogeriewaren (Verkaufsflächenanteil 55 % außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen) und Nahrungs- und Genussmittel (Verkaufsflächenanteil 59 % außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen). Im Sinne der Zielvorstellungen zur künftigen Stadtentwicklung und Einzelhandelssteuerung in der Stadt Bielefeld (insbesondere Sicherung und Stärkung der Nahversorgungszentren) sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant bzw. ggf. zentrenrelevant einzustufen. Ausnahmen sind bei quantitativen, strukturellen und räumlichen Versorgungsdefiziten im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO zulässig.

Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die hinsichtlich des Bestandes nicht zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche > 55 %) und in der Bielefelder Sortimentsliste aufgrund der definierten Leitsortimente nach LEPro NRW bzw. stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellung als zentrenrelevant eingestuft sind

Aufgrund der bisherigen Planungs- und Ansiedlungspraxis in der Stadt Bielefeld sind eine Reihe von Sortimenten bzw. Sortimentsgruppen außerhalb der Zentren angesiedelt, welche künftig unter Bezug auf die gesetzlichen Grundlagen (LEPro NRW) sowie städtebaulichen Zielvorstellungen als zentrenrelevant einzustufen sind. Dabei handelt es sich auch um Sortimente aus jener Sortimentsgruppe, die der im LEPro NRW mit Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel) überschriebenen Warengruppe zuzuordnen sind. Eine gesetzliche Konkretisierung dieses weitgehend unbestimmten Oberbegriffs liegt nicht vor. Aus gutachterlicher Sicht gliedert sich die Warengruppe Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) in die Untergruppen Wohneinrichtungsbedarf (Bilderrahmen, Bilder/Kunstgewerbe, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Gardinen, Rollläden/Markisen, Teppiche (Einzelwaren) und Bettwaren (Bettwaren, Matratzen, Bettwäsche) und wird ergänzt durch das Sortiment Lampen und Leuchten, welches der Warengruppe Elektrogeräte und Leuchten angehört. Was den Sortimentsbereich Haushaltswaren angeht, so ist auch hier eine nähere Bestimmung notwendig: vorliegend werden dazu Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte), Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen u.ä., Kunststoffbehälter, -schüsseln gezählt. Der verwandte Sortimentsbereich Glas/Porzellan/Keramik nimmt eine eigene Warengruppe ein und ist somit aus gutachterlicher Sicht nicht in die Warengruppe Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel) einzubeziehen, sondern separat zu betrachten.

Aufgrund der Bestandssituation liegt dabei der überwiegende Teil folgender Sortimente außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche: Gardinen (85% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), Leuchten (83% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), Heimtextilien/Dekostoffe (81% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sowie das Sortiment Teppiche (Einzelware) (81% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche). Hinzu kommen die Sortimente Glas/Porzellan/Keramik (65 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), Bettwaren/Matratzen (60 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), Kunstgewerbe/Bilder (60% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), Haushaltswaren/Besteck (58% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sowie Haus-, Bett-, Tischwäsche (53 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Auf Grundlage des EHE NRW werden mit Ausnahme der Sortimente Bettwaren/Matratzen, Lampen/Leuchten/Leuchtmittel und Teppiche (Einzelware) die übrigen oben aufgeführten Sortimente im Sinne künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellung der Stadt Bielefeld als zentrenrelevant eingestuft. Dementsprechend soll ein möglichst differenziertes und vielfältiges Warenangebot zur Sicherung und Stärkung bzw. Attraktivitätssteigerung der Zentren beitragen. Die Sortimente Bettwaren/Matratzen, Lampen/Leuchten/Leuchtmittel und Teppiche (Einzelware) sind in Bielefeld nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche. Es handelt sich um Waren, die einen erhöhten Flächenanspruch aufweisen. Oftmals werden sie auch in großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angeboten (Möbel- oder Baumärkte). Außerdem sind die Sortimente Bettwaren/Matratzen, Lampen/Leuchten/Leuchtmittel und Teppiche (Einzelware) besonders gekennzeichnet durch eine eingeschränkte Transportfähigkeit (Notwendigkeit eine Kfz zum Abtransport).

Auch ein geringfügiger Anteil der Verkaufsflächen der Warengruppe Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation/Foto, nämlich die Sortimente Computer und Zubehör (60 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), Unterhaltungselektronik und Zubehör (58% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), sind heute außerhalb der Zentren angesiedelt. Gleiches gilt für Elektrokleingeräte (63% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) die i.d.R. in den entsprechenden Fachgeschäften bzw. -märkten zusammen mit den vorgenannten Sortimenten angeboten werden. Diese Sortimente sind aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Leitsortimente nach LEPro NRW künftig als zentrenrelevant einzustufen.

Das Sortiment Sanitätsbedarf umfasst einen Anteil von 63 % des Warenangebotes an dezentralen Standorten, nicht zuletzt auch aufgrund seiner Affinität mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten wie beispielweise Drogerie- und Körperpflegeartikeln, ist dieses Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.

Der Sortimentsbereich Spielwaren weist einen Verkaufsflächenanteil von rund 55 % außerhalb der Zentren auf. Im Sinne einer konsequenten Anwendung der Vorgaben des LEPro NRW, aber auch im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld, ist dieses Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.

Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen > 55 %) und in der Bielefelder Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft sind
Hierzu zählen Teilsortimente aus dem Bereich Elektrogeräte/Leuchten/sonst. hochwertige Haushaltsgeräte wie Elektrogroßgeräte (51%) aber ebenso Antiquitäten (53%) im Bereich Möbel.

Aufgrund der örtlichen Situation und im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen werden diese Sortimenten als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Kfz-Handel im Sinne der Bauleitplanung als einzelhandelsrelevante Vorprägung angesehen wird und daher auch Berücksichtigung im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste, als nicht zentrenrelevantes Sortiment, findet. Er ist dabei nicht sondergebietspflichtig im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO.

2.7 Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bielefeld “Die Bielefelder Systematik“

Bevölkerungsrückgang und geringe absatzwirtschaftliche Spielräume implizieren, dass weniger ein quantitativer Ausbau, als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bielefeld sicherstellen können. Für die Stadt Bielefeld bedeutet dies, dass zusätzliche Verkaufsflächen, durch neue Anbieter oder Erweiterungen bestehender Betriebe, bewusst mit Blick auf die künftige Entwicklung der Stadt, insbesondere der Innenstadt und übrigen zentralen Versorgungsbereichen, also an städtebaulich sinnvollen Standorten, errichtet werden sollten. Dies setzt eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotschwerpunktes als auch der Verkaufsflächendimensionierung zusätzlicher Anbieter im Hinblick auf mögliche kommunale wie auch ggf. regionale städtebauliche Auswirkungen voraus. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn Sie zur Stärkung der Zentren (unter Berücksichtigung der ihnen zugeordneten Versorgungsaufgabe), der räumlichen Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels an den Sonderstandorten oder zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen beiträgt.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Bielefeld sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Bielefeld die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse Verbindlichkeit für künftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen erhalten. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) wichtige Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Dabei ergibt sich aber nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt sind, ein Steuerungserfordernis, dem die formulierten Grundsätze Rechnung tragen.

Exkurs: Steuerung(erfordernis) auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit !

Die lang anhaltende Diskussion um die Schwelle der Großflächigkeit sowie um die Definition der Verkaufsfläche hat

- *verschiedene Blüten getrieben (warum war ein Einzelhandelsbetrieb mit 699,94 m² Verkaufsfläche grundsätzlich nicht großflächig, ein Ladenlokal mit 700,05 m² Verkaufsfläche dann sehr wohl?) und*
- *häufig für Verwirrung gesorgt (zählen die Aufstellflächen für Einkaufswagen zur Verkaufsfläche; ist der Einkaufsvorgang nach dem Bezahlen abgeschlossen und zählt somit die Vorkassenzone nicht mehr zur Verkaufsfläche?)*

Durch die klarstellenden Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 und damit einer Definition der Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche sollten diese Diskussionen - bis auf weiteres - jedoch beendet sein. Sicherlich werden nach den 699,94 m² Verkaufsfläche-Bauanträgen nunmehr 799,94 m² Verkaufsfläche-Bauanträge auf die Gemeinden zukommen; doch alleine die Klarstellung der Definition, welche Fläche zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen ist, wird in den meisten Fällen dazu führen, dass viele, allen voran Lebensmittelmärkte - allein aus betrieblichen Gründen diese neue Hürde überspringen (müssen) und somit zumindest das erste Prüfkriterium von § 11 Absatz 3 BauNVO erfüllen.

*So begrüßenswert diese Klarstellung auch im Sinne der täglichen Anwender ist, so beklagenswert ist die - auch in der Vergangenheit praktizierte - einseitige Anwendung bzw. Interpretation. 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 erst ab einer Verkaufsflächengrößenordnung von 800 m² ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Unterhalb dieser Schwelle sieht der Gesetzgeber (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Und das für alle Gemeindegrößen. Denn z.B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche erreicht auch in großen Städten wie Bielefeld recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen (in Großstädten eher die Nebenzentren, in kleineren Gemeinden auch die Hauptzentren) von 50% und auch mehr. Das in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich auch aus dem Urteil des OVG NRW vom 24. Oktober 2006 schlussfolgern. Die Konsequenz wäre auch für Bielefeld: kompletter Ausschluss des zentrenrelevanten 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, wie z.B. auch in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete dar. Denn Großstädte wie Bielefeld, ebenso wie auch zahlreiche kleinere Gemeinden, weisen z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiter zu entwickeln, 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. **Somit kann für die meisten Gemeinden in Deutschland ein Steuerungserfordernis***

proklamiert werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist. Und das nicht nur, wie vom BVerwG bereits entschieden, bei Lebensmittelanbietern (sog. Convenience Stores, Tankstellenshops oder auch Kioske), sondern der Regelungsbedarf erstreckt sich auf nahezu alle zentrenrelevanten Sortimente.

Die bisherige Rechtsprechung lässt es jedoch nicht zu, dass ein allgemeingültiger Anlagentyp dieser Forderung gerecht werden kann. Andererseits kann aus der einschlägigen Rechtsprechung geschlussfolgert werden, dass auf der Basis der Kriterien Sortimentsstruktur und Verkaufsfläche eine sachgerechte Beschreibung eines Anlagentyps i.S.v. § 1 Absatz 9 BauNVO möglich ist. Auf der Basis eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann es somit gelingen, einen solchen Anlagentyp, bezogen auf die konkret örtliche Situation in der jeweiligen Gemeinde, zu beschreiben. Hierbei können auch besondere, nur in der jeweiligen Gemeinde vorherrschende Rahmenbedingungen, Berücksichtigung finden. Grundsätzlich bedarf es einer entsprechenden Herleitung und Begründung, warum der definierte Anlagentyp typprägend für die örtliche Situation ist. Anders als bei den Nachbarschaftsläden oder auch den Tankstellenshops ist dieser Anlagentyp jedoch nicht nur auf einige wenige Sortimente (täglich Bedarf) beschränkt, sondern umfasst die gesamte Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Er sollte / muss auch eine Verkaufsflächenobergrenze beinhalten, um das Ziel, welches mit dieser Technik verfolgt werden soll, nicht zu gefährden: den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der jeweiligen Gemeinde. Diese Verkaufsflächenobergrenze muss zwangsläufig deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, da ansonsten, wie das oben angeführte einfache Beispiel verdeutlicht, negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Aller Voraussicht nach wird es auch angezeigt sein, eine Obergrenze von (auch deutlich) weniger als 400 m² Verkaufsfläche zu definieren, da nach wie vor der weitaus überwiegende Anteil eines gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes durch „traditionelle Einzelhandelsbetriebe“ (Fachgeschäfte) geprägt ist, die kleiner als 200 m², ja häufig sogar kleiner als 100 m² Verkaufsfläche sind.

Um die Ortstypik eines solchen Anlagentyps zu unterstreichen, kann es sinnvoll sein, so auch die bisher einzig existierenden Beispiele in Deutschland, einen entsprechenden Namen zu entwickeln, der sowohl den anzulegenden Kriterien als auch der ortstypischen Besonderheit Rechnung trägt. Für die Stadt Bielefeld wurde daher eine Herleitung bzw. Definition des „Bielefelder Ladens“ vorgenommen, der in den Grundsatz 2 einfließt.

Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bielefeld werden im Folgenden dargestellt. Es werden insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels unterschieden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden:

Tabelle 6: „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 ab 800 m ² Verkaufsfläche	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Grundsatz 2	zentrenrelevant	3	kleinflächig, < 800 m ² Verkaufsfläche	Textildiscounter, Schuhfachmarkt, Musikfachgeschäft
		4	großflächig ab 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 ab 800 m ² Verkaufsfläche	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter, Zoofachmarkt, Fahrradfachmarkt

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Ziele und Grundsätze im Rahmen der Bielefelder Systematik im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben (Landesentwicklungsprogramm und Einzelhandelserlass) des Landes Nordrhein-Westfalen stehen.

2.7.1 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:

Das Landesentwicklungsprogramm NRW weist Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten den Haupt- und Nebenzentren zu (LEPro NRW § 24a Absatz 2).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke und Gesundheits- und Drogerieartikel) gemäß des Einzelhandelserlasses NRW (Kapitel 2.5) als i.d.R. zentrenrelevant einzustufen sind. Darüber hinaus kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, wobei nach entsprechender Prüfung im Einzelfall bei großflächigen Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung entstehen sollen (EHE NRW, Kapitel 2.8).



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 (Grundversorgungszentren) 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 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 Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken**. Neuan-siedlungen 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.

Während für den Hauptgeschäftsbereich im Stadtkern lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, sollten Entwicklungen in Neben- und Nahversorgungszentren die derzeit üblichen Betriebsgrößenordnungen für der Nahversorgung dienende Lebensmittelanbieter zwischen 800 – 1.000 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) und zwischen 1.200 m² - 1.500 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) nicht überschreiten.

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 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

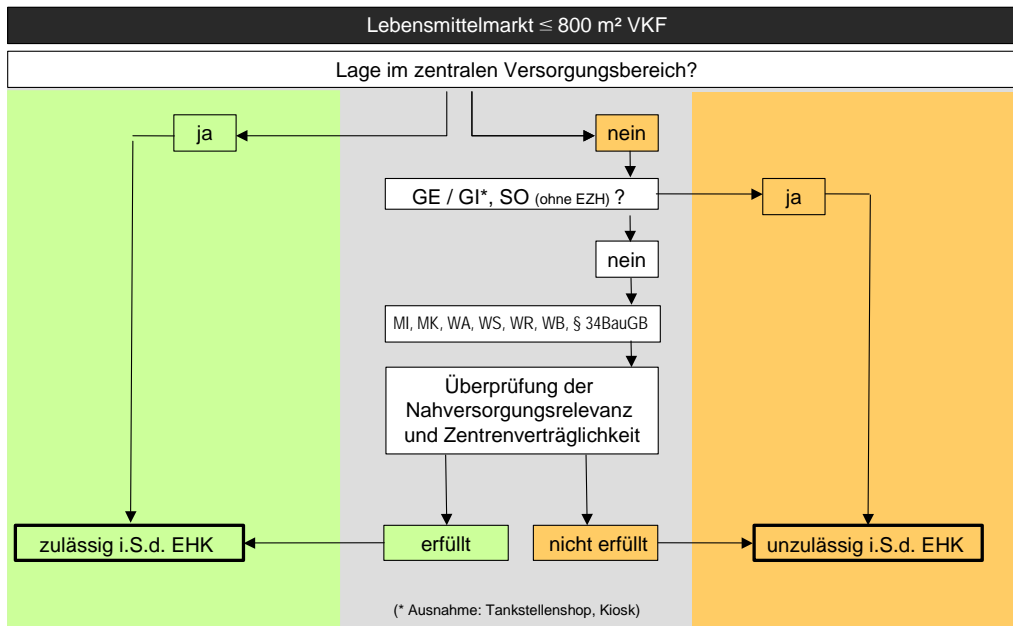
- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d.h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment,
- bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen 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 gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO 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 Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“.

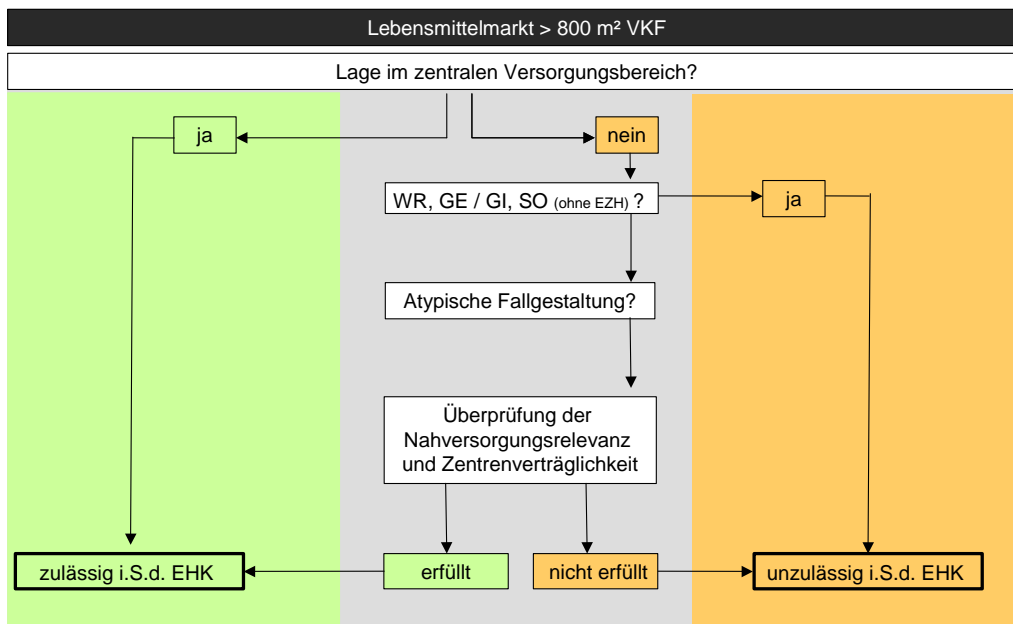
Abbildung 5: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte (≤ 800 m² Verkaufsfläche)



Quelle: eigene Darstellung
 VKF= Verkaufsfläche, EZH= Einzelhandel, EHK= Einzelhandelskonzept

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

Abbildung 6: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben großflächiger Lebensmittelmärkte (> 800 m² Verkaufsfläche)



Quelle: eigene Darstellung
 VKF= Verkaufsfläche, EZH= Einzelhandel, EHK= Einzelhandelskonzept

2.7.2 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:

Das Landesentwicklungsprogramm NRW weist Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten den Haupt- und Nebenzentren zu (§ 24a Absatz 2 LEPro NRW).

Vorhandene Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen abweichend von Absatz 1 (§ 24a LEPro NRW) unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete festgesetzt werden (§ 24a Absatz 5 LEPro NRW).



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

„Bielefelder Laden“ (Orientierungsmaßstab unterhalb 200 m² Verkaufsfläche)

Außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollten sich Betriebe (mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) an dem Anlagentyp des Bielefelder Ladens orientieren.

Ausnahme 3

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 Hauptsortiment 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 Stadtbezirkszentren in Abhängigkeit von ihrem Versorgungsbereich (Stadtbezirk / Stadtteil) zu dimensionieren.

Ausnahme: Definition des „Bielefelder Ladens“ i.S.v. § 1 Absatz 9 BauNVO

Außerhalb der positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen **keine Negativauswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche** zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine **Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten** und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.

Exkurs: Herleitung des Anlagentyps „Bielefelder Laden“

Der „Bielefelder Laden“ ist als bestehender Anlagentyp zu beschreiben. Er ist in der spezifisch bestehenden Form nicht bundesweit zu finden, sondern stellt im Stadtgefüge eine Bielefelder Besonderheit dar, von der eine Prägung der städtischen Strukturen und des Ortsbildes ausgeht.

Folgende Merkmale zeichnen ihn aus:

- *meistens Fachgeschäfte in integrierten Lagen bzw. Wohn- und Mischgebieten, auch Gemengelagen mit stark eingegrenztem Sortiment des kurzfristigen Bedarfes für die Bevölkerung wie Bäcker, Fleischer, Milchprodukte;*
- *Klein- und Familienunternehmen mit wenigen Arbeitsplätzen bei einer max. Verkaufsfläche von 200 m², oft wesentlich kleiner;*
- *Erdgeschossnutzung in Mehrfamilienhäusern zur Belebung der Straßenräume an hoch frequentierten Straßen mit attraktiver Aufenthaltsqualität für Fußgänger;*
- *in Nebenstraßen traditionell an Eckgebäuden im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern, oft kleiner als 200 m² bzw. in der Größe der darüber liegenden Wohnungen.*

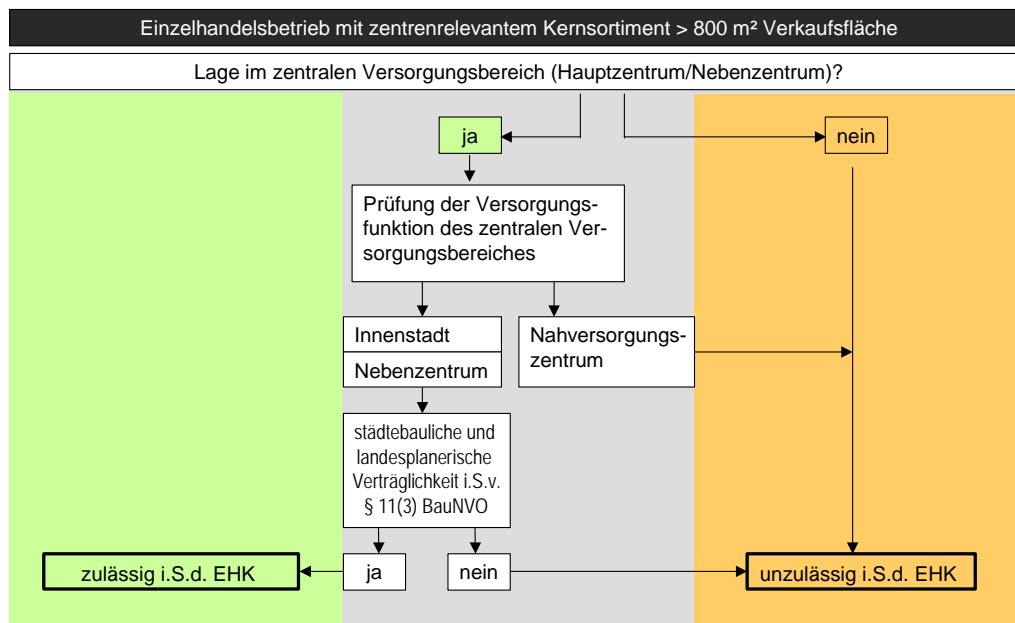
Der Anteil dieser Läden (nicht nur bezogen auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sondern auch unter Berücksichtigung der übrigen Sortimente), an der Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet beträgt im Ergebnis der Erhebung insgesamt ca. 80 %. In städtebaulich integrierten Lagen liegt ein Anteil dieser Läden an der Gesamtzahl der Bielefelder Einzelhandelsbetriebe von mehr als einem Drittel. Bezogen darauf weisen annähernd 90 % der Läden eine Größe unterhalb oder gleich 200 m² auf.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)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 / Kera-

mik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 m² Verkaufsfläche) entspricht der landesplanerischen Zielsetzung (vgl. dazu § 24a Absatz 3 LEPro NRW). 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 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.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten 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.

Abbildung 7: Prüfschema für ein Ansiedlungsvorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment



Hinweis: Der Zentrentyp Nebenzentrum im Sinne des § 24a LEPro NRW ist in Bielefeld in Form von Stadtbezirks- und Stadtteilzentren (Kat. B und C) vertreten. EHK= Einzelhandelskonzept
 Quelle: eigene Darstellung

2.7.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

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

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

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

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m² Verkaufsfläche liegt.

Regelvermutung gemäß LEPro NRW § 24 Absatz 3: Übersteigt der Umsatz des Einzelhandelsvorhabens im Bereich der nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten die Kaufkraft im Gemeindegebiet nicht ist in der Regel davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Grundversorgung eintritt (Kongruenzgebot).



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.

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 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 erhält 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 innerhalb des Prognosehorizontes prinzipiell vollkommen ausreichend.

Es ist zu empfehlen, Ansiedlungen im Zusammenhang mit bestehenden Angeboten zentrenrelevanter Sortimente, die außerhalb der zentralen Bereiche lokalisiert sind, künftig auszuschließen. Um zukünftig auch für diese Standortbereiche – zentrenverträgliche – 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 Versorgungsbe-
reichen 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. Euro¹¹⁾
- 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 m²¹²⁾ oder
Beispiel Unterhaltungselektronik: 1.375 m²¹³⁾

Variante 1

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

- 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 Verkaufsfläche¹⁴⁾

Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche

Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche

Bekleidung, Textilien: 1.150 m² Verkaufsfläche

Unterhaltungselektronik: 1.500 m² Verkaufsfläche

Drogeriewaren: 800 m²

¹¹⁾ Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 1.500 Euro je m² Verkaufsfläche

¹²⁾ Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.500 Euro je m² Verkaufsfläche

¹³⁾ Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 6.000 Euro je m² Verkaufsfläche

¹⁴⁾ Die Differenz zu der unterstellten Zahl von 13.000 m² Gesamtverkaufsfläche ergibt sich durch einen unterstellten Anteil von 500 m² Randsortimenten.

Variante 2

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

- *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 Verkaufsfläche¹⁵

Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche

Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche

Bekleidung, Textilien: 1.150 m² Verkaufsfläche

Unterhaltungselektronik: 125 m² Verkaufsfläche

Drogeriewaren: 800 m²

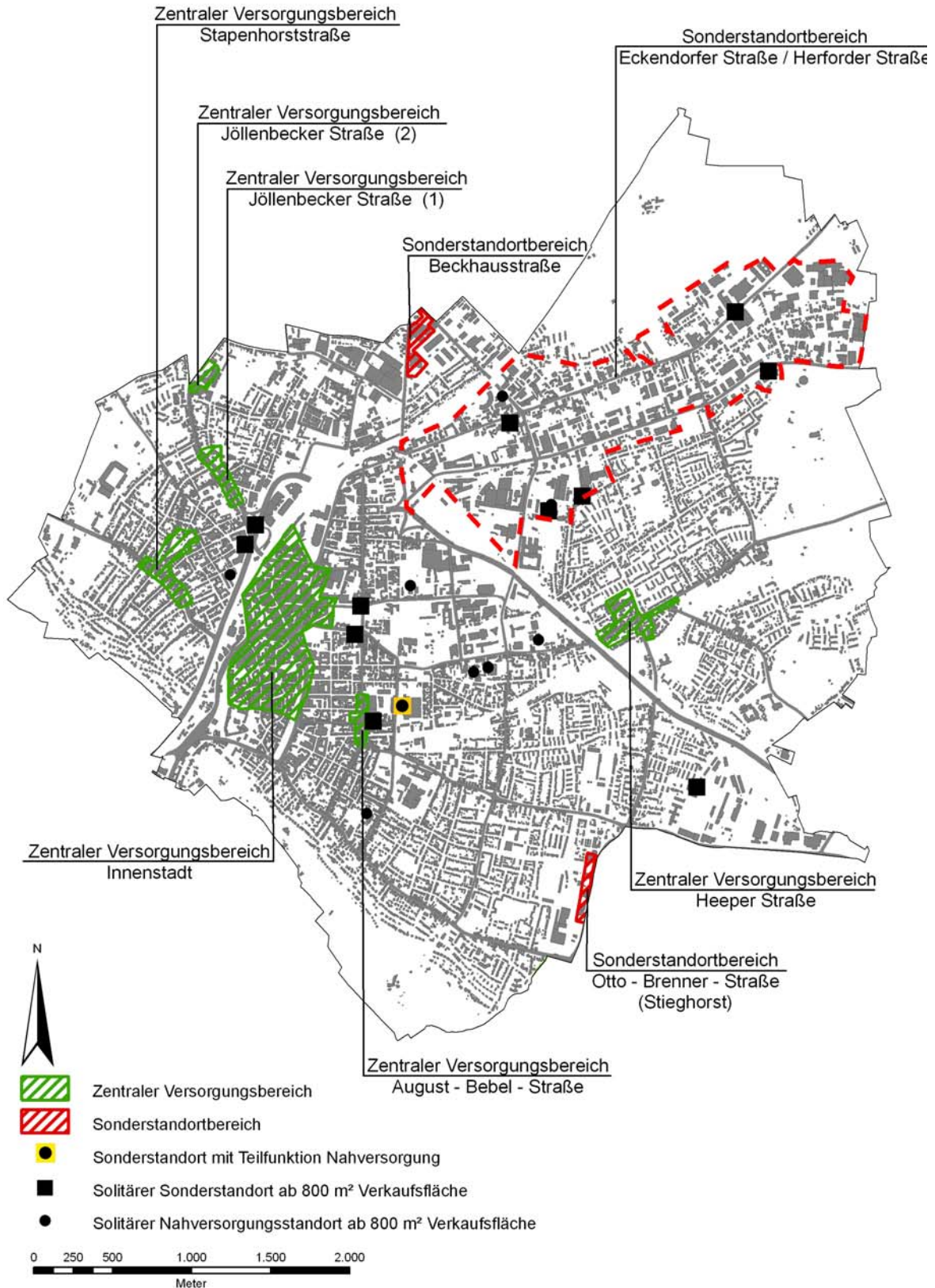
In beiden Fällen ergibt sich somit eine nennenswerte Steigerung der maximal möglichen Gesamtverkaufsfläche sowie eine (auch unter wettbewerblichen Gesichtspunkten) sinnvolle Anpassung der Betriebsgröße eines wichtigen Einzelbausteines und damit auch ein wichtiger Schritt in Richtung langfristige Bestands-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

¹⁵ Die Differenz zu der unterstellten Zahl von 13.000 m² Gesamtverkaufsfläche ergibt sich durch einen unterstellten Anteil von 500 m² Randsortimenten.

3 Standortstruktur der Bielefelder Stadtbezirke

3.1 Standortstruktur Stadtbezirk Mitte

Karte 5: Standortstruktur Stadtbezirk Mitte



In Karte 5 wird ausgehend vom Modell der Standortstruktur (vgl. dazu Karte 1) die Standortstruktur des Stadtbezirks Mitte im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt. Dabei wird differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen (Zentren der Typen A-D), Sonderstandorten (Standortgemeinschaften ab 5.000 m² Verkaufsfläche sowie Einzelstandorte des übrigen großflächigen Einzelhandels) und solitären Nahversorgungsstandorten (strukturprägend).

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie Sonderstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche in Standortprofilen insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation sowie künftige Entwicklungsoptionen dargestellt, dabei handelt es sich um.

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Zentrum Typ A)
- Zentraler Versorgungsbereich Heeper Straße (Zentrum Typ C)
- Zentraler Versorgungsbereich Stapenhorststraße (Zentrum Typ D)
- Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße (1) (Zentrum Typ D)
- Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße (2) (Zentrum Typ D)
- Zentraler Versorgungsbereich August-Bebel-Straße (Zentrum Typ D)

Sonderstandorte

Standortbereiche des großflächigen Einzelhandels > 5.000 m²

- Beckhausstraße
- Eckendorfer Straße / Herforder Straße
- Teile des Standortbereichs Otto-Brenner-Straße

Hinweis: *Die angegebenen Verkaufsflächen beruhen auf der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld in der Zeit von Oktober bis Dezember 2006 durchgeführt wurden. Im Einzelfall können Abweichungen zu genehmigten Flächen (Baugenehmigung) auftreten.*

3.1.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (01)



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte ■ Teilbereich Altstadt, Teilbereich Bahnhofstraße, Teilbereich Wilhelmstraße ■ zwischen Bahnhof und Kreuzstraße bzw. OWD/ Oberntorstraße und Herforder Straße (August-Bebel-Straße/ Kesselbrink)/ Niederwall: Nord-Süd Ausdehnung ca. 1.300 m, Ost-West Ausdehnung ca. 550 m
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ zentrale Innenstadt ■ regionaler Wettbewerb mit anderen Kommunen ■ 100 m bis zum zentralen Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße ■ 600 m bis zum zentralen Bereich August-Bebel-Straße ■ 700 m bis zum zentralen Bereich Stapenhorststraße ■ 1,2 km bis zum zentralen Bereich Gadderbaum
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ Region Ostwestfalen ■ (76.698 im Stadtbezirk Mitte (Stand 31.10.2006))
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 154.200 m² (48 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte 0,57 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, bedeutende Handelsmagneten sind vorhanden, v.a. im Bereich der Fußgängerzone (Bekleidung (45 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Nahversorgung überwiegend durch Lebensmittelabteilungen in Warenhäusern (Nahrungs- und Genussmittel 5 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: verschiedene bedeutende Handelsmagneten, v.a. im Bereich Fußgängerzone; Sport-, Bekleidungs- und Mehrbranchenkaufhäuser

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (01) (Fortsetzung)**Verkehrliche Einordnung**

- überörtlich durch OWD erschlossen, innerstädtisch über Herforder und Detmolder Straße, Kreuz- und Oberntorstraße, Niederwall
- Stellplätze: mehrere Parkhäuser, in den Randbereichen Parken im Straßenraum
- umfangreiche Stadtbahn- und Busanbindungen, zentrale Umsteigepunkte am Jahnplatz und am Bahnhof (Anbindung an regionalen und überregionalen Verkehr)

Städtebauliche Situation

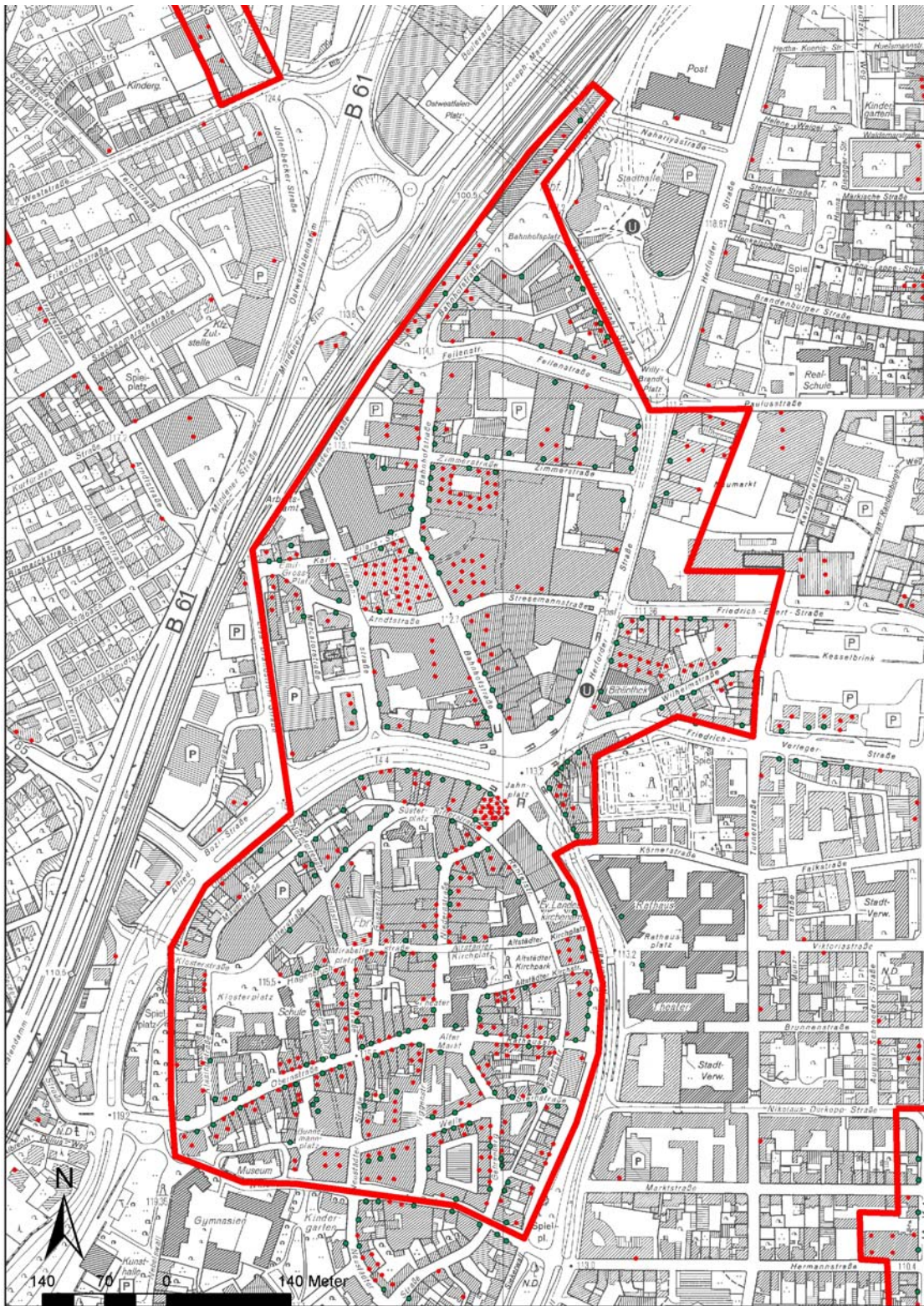
- drei Teilbereiche: Altstadt, Bahnhofstraße, Wilhelmstraße
- Haupteinkaufsstraßen: Bahnhofstraße, Niedernstraße, Obernstraße
- Bereich Bahnhofstraße
 - teilweise durchgängige Einzelhandelsstrukturen mit großflächigen Betrieben und Einkaufspassagen, insbesondere im Bereich Bahnhofstraße, hohe Besatzdichte
 - städtebauliche Mitte um den Alten Markt, Jahnplatz als Verkehrsknotenpunkt und Verbindungsstelle der verschiedenen Teilbereiche
 - in der Bahnhofstraße überwiegend neuere Gebäude, z.T. in typischer Konzernarchitektur,
 - dieser Bereich z.T. als Fußgängerzone ausgewiesen, dazu Citypassage und Marktpassage, Außenraum neu gestaltet
 - Bereich Arndtstraße / Friedenstraße mit z.T. historischem Gebäudebestand
- Altstadt
 - Altstadt deutlich durch Wallanlage städtebaulich ablesbar
 - bedeutender historischer Gebäudebestand
 - Mischung zwischen historischer Bebauung (Nachkriegsarchitektur) und Entwicklungen jüngerer Zeit
 - mehrere attraktive Platzbereiche, z.T. als Fußgängerzone ausgewiesen, dazu Klosterpassage und Altstadt-Carre
 - überwiegend hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum, Neugestaltung der Fußgängerzone im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (01) (Fortsetzung)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ innerhalb der Wallanlagen nach Süden eher kleinteilige Betriebstrukturen, höherer Anteil an Fachgeschäften als im Bereich Bahnhofstraße ▪ Wochenmarkt (Alter Markt) ▪ kulturelle Einrichtungen (u.a. Museen, Kirchen, Theater) von überörtlicher Bedeutung ▪ am Wall verschiedene öffentliche Einrichtungen (u.a. Rathaus, Stadthaus, Landgericht) ▪ umfangreiches und attraktives gastronomisches Angebot (teilweise mit Außengastronomie), weitere Dienstleistungsbetriebe (u.a. Hotels, Finanzdienstleistungen) ▪ Bereiche mit Wohnmischnutzung / potenzielle Konflikte mit Gastronomienutzungen ▪ Bereich Wilhelmstraße <ul style="list-style-type: none"> ▪ im Umfeld überwiegend 50er und 60er Jahre Architektur, auf dem Platz Pavillons mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ▪ insgesamt eher geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum ▪ Wochenmarkt (Hauptmarkt) auf dem angrenzenden Kesselbrink ▪ Einkaufspassage Arcade und Umfeld mit überwiegend kleinteiligem Einzelhandelsangebot ▪ vielfältiges Dienstleistungsangebot und öffentliche Einrichtungen (u.a. Stadtbibliothek)
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ oberzentrale Versorgungsfunktion und Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung im zentralen Bereich gegeben

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (01) (Fortsetzung)

Karte 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (01) (Fortsetzung)

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt
- Bereich Bahnhof
 - qualitative Aufwertung, Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Modernisierung der Bausubstanz, fußgängerfreundliche Gestaltung)
 - keine großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe, Ziel ist weiterhin gemischte Nutzungsstruktur mit Schwerpunkt Dienstleitungen
- Bereich Bahnhofstraße - City
 - Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes
 - Sicherung oberzentraler Angebote im Freizeitsektor (Kino)
- Bereich Herforder Straße zwischen Willy-Brand-Platz und Jahnplatz
 - Ausbildung eines Stadtboulevards mit (potenziell) großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der Westseite und auch mit kleinteiligen Strukturen auf der Ostseite
 - Entwicklung eines Dienstleistungs- und Kulturbandes östlich der Herforder Straße / des Niederwalls
 - keine Ausdehnung des (großflächigen, zentrenrelevanten) Einzelhandels auf den Kesselbrink
- Jahnplatz
 - Die fußläufige oberirdische Querung ist weiterhin durch den Straßenquerschnitt und die Verkehrsbelastung erheblich erschwert. Zumindest sollte eine städtebaulich-gestalterische Verbindung der beiden Innenstadtbereiche erfolgen.

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (01) (Fortsetzung)

- Altstadt
 - Sicherung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Standards zur Wahrung der identitätsstiftenden Funktion
 - Erhaltung der kleinteiligen Strukturen
 - maßvolle Ergänzung (Maßstäblichkeit der Einzelvorhaben) durch Neuansiedlungen im Einzelhandel
 - Sicherung der Wohnfunktion
- Stadtboulevard im Bereich Niederwall zwischen Jahnplatz und Kreuzstraße / Detmolder Straße

3.1.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich August-Bebel-Straße (02)



<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte ■ August-Bebel-Straße zwischen Nikolaus-Dürkopp-Straße und Oelmühlenstraße ■ Wohnmischnutzung, z.T. großteilige Strukturen
<p>Wettbewerbssituation</p> <p>Einwohner im Einzugsgebiet</p> <p>Verkaufsfläche</p> <p>Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner</p> <p>Einzelhandelsstruktur</p> <p>Verkehrliche Einordnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 200 m westlich des SB-Warenhauses Real (Teutoburger Straße) ■ 500 m östlich der Innenstadt ■ 1,2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Stapphorststraße ■ 2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Heeper Straße ■ 76.698 im Stadtbezirk Mitte (Stand 31.10.2006) ■ 2.200 m² (0,7% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Stadtbezirk Mitte 0,57 m²/ Einwohner ■ Nahrungs- und Genussmittel (68% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Lebensmittel Supermarkt im Hinterhofbereich ■ hohe Verkehrsbelastung ■ Stellplätze in Sammelanlagen (im Hinterhofbereich) und im Straßenraum ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben

**Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich August-Bebel-Straße (02)
(Fortsetzung)**

Städtebauliche Situation

- keine städtebauliche Mitte
- Aufenthaltsqualität wird durch Verkehrsbelastung eingeschränkt
- südlicher Teil gründerzeitliche Siedlungsstruktur
- nördlicher Teil mit umgestalteten Fabrikgebäuden, teilweise moderne Architektur

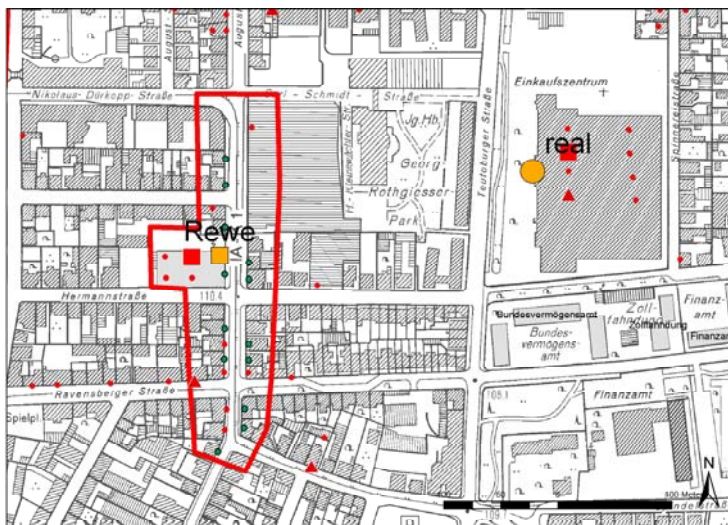
Versorgungsfunktion

- Supermarkt übernimmt Nahversorgungsfunktion

Stärken – Schwächen

- Verkehrsbelastung
- geringes Einzelhandelsangebot, überwiegend nah-versorgungs- und zentrenrelevante Sortimente
- eingeschränktes Dienstleistungsangebot

Karte 7: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich August-Bebel-Straße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D, unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

3.1.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Heeper Straße (03)

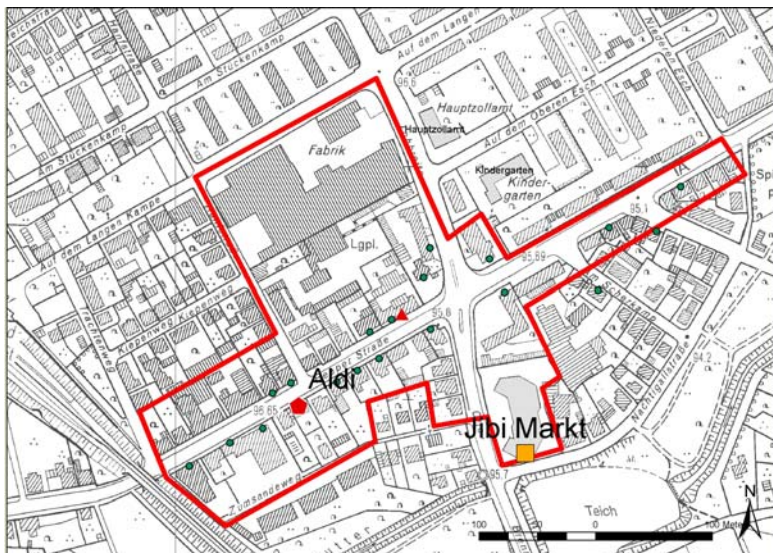


Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte ■ Bereich Heeper Straße zwischen Trachtenweg und Auf dem niederen Esch, Otto-Brenner Straße, Lohbreite
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2,3 km östlich der Innenstadt ■ 2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich August-Bebel-Straße
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 76.698 im Stadtbezirk Mitte (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 5.200 m² (1,6% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte 0,57 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (31% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Wohneinrichtung (13% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: großflächiger Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, (weiterer Lebensmitteldiscounter östlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches)
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Straßenraum mit geringer Aufenthaltsqualität ■ Stellplätze im Straßenraum und in Sammelanlagen vor bzw. hinter den Betrieben ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ keine städtebaulich-funktionale Mitte ■ heterogene Siedlungsstruktur ■ Backsteinkomplex mit integriertem Supermarkt sowie Dienstleistungs- und Wohnnutzung

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Heeper Straße (03)
(Fortsetzung)

Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahversorgung wird durch Supermarkt und Lebensmittel-discounter bereit gestellt
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität ■ überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ■ geringe Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Lebensmittelmärkte ■ Potenzialfläche nördlich der Heeper Straße (im Laufe der Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde hier die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters genehmigt)

Karte 8: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Heeper Straße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Nutzung der übrigen Potenzialflächen unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des Zentrums zentrenverträglich gestalten, auch andere Nutzungen als Einzelhandel prüfen
- Bei künftigen Entwicklungen städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit Bestand stärken

3.1.4 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Stapenhorststraße (06)

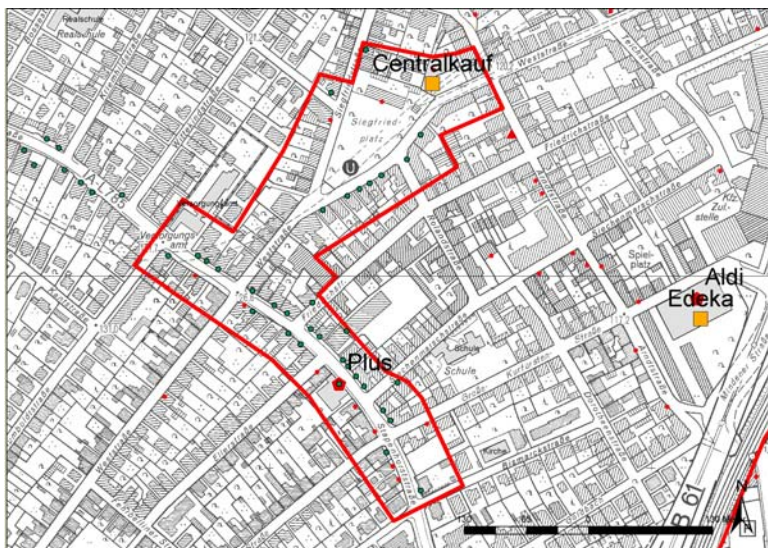


Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte ■ Bereich Stapenhorststraße, Weststraße, Siegfriedplatz
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 km nordwestlich der Innenstadt ■ 1 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße ■ 1,2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich August-Bebel-Straße
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 76.698 im Stadtbezirk Mitte (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2.400 m² (0,7% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte 0,57 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (58% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Gesundheit und Körperpflege (13% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermarkt und Lebensmitteldiscounter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Durchgangsverkehr in der Stapenhorststraße ■ Stellplätze im Straßenraum und z.T. Sammelanlagen vor den Betrieben ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Stapenhorststraße (06)
(Fortsetzung)

Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ städtebauliche Mitte am Siegfriedplatz, attraktiv gestaltet ■ zwei unterschiedliche Bereiche Stapenhorststraße und Siegfriedplatz ■ heterogene Gebäudestruktur ■ teilweise attraktiver gründerzeitlicher Gebäudebestand
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahversorgung durch Supermarkt und Lebensmittel-discounter gesichert
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Durchgangsverkehr und wenig Gestaltungsqualität in der Stapenhorststraße ■ vielseitiges, kleinteiliges Einzelhandelsangebot ■ unmittelbare Nähe zur Innenstadt

Karte 9: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Stapenhorststraße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
--	--

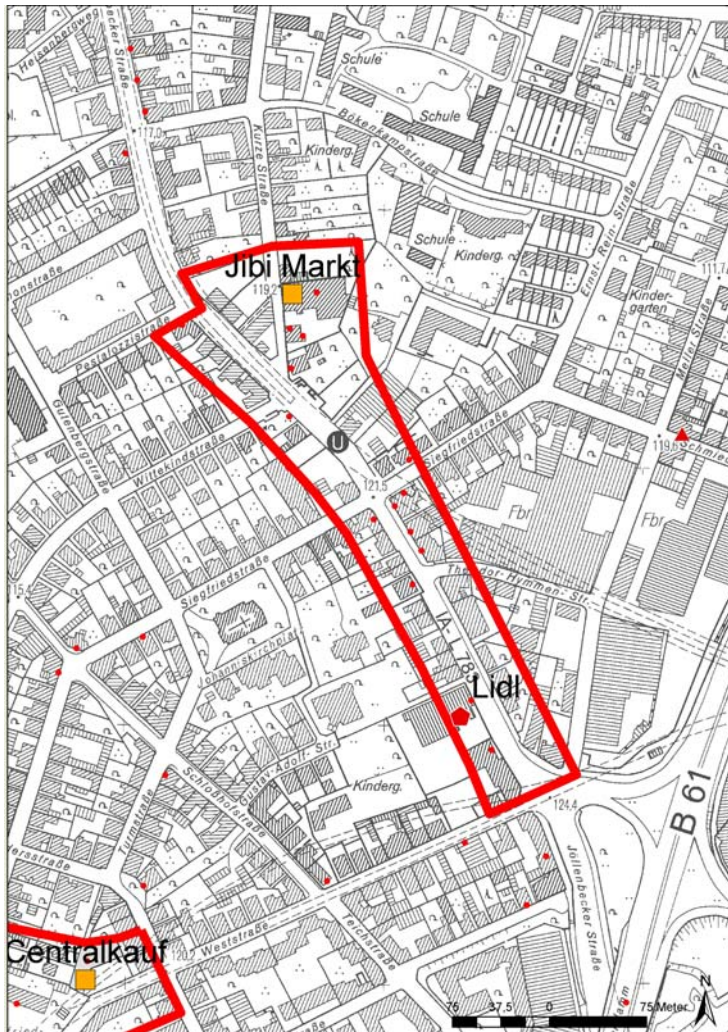
3.1.5 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße (07.1)



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte ■ südlicher Teil der Jöllenbecker Straße ■ Nord-Süd Ausdehnung ca. 1.000m
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ ca. 2 km nordwestlich der Innenstadt ■ 1 km bis zum zentralen Bereich Stapenhorststraße
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 76.698 im Stadtbezirk Mitte (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3.500 m² (1% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte 0,57 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Frequenzbringer Lebensmitteldiscounter und Supermarkt
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Haupteinfallstraße Jöllenbecker Straße ■ gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs durch Stadtbahn gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ lineare Struktur zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter ■ keine städtebauliche Mitte
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ im Wesentlichen Nahversorgung aufgrund der strukturprägenden Lebensmittelmärkte
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ geringe Dichte zentrentypischer Nutzungen ■ Verkehrsbelastung der Jöllenbecker Straße ■ weitere zentrale Versorgungsbereiche, vor allem Innenstadt in unmittelbarer Nähe

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße (07.1)
(Fortsetzung)

Karte 10: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße Mitte (07.1)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

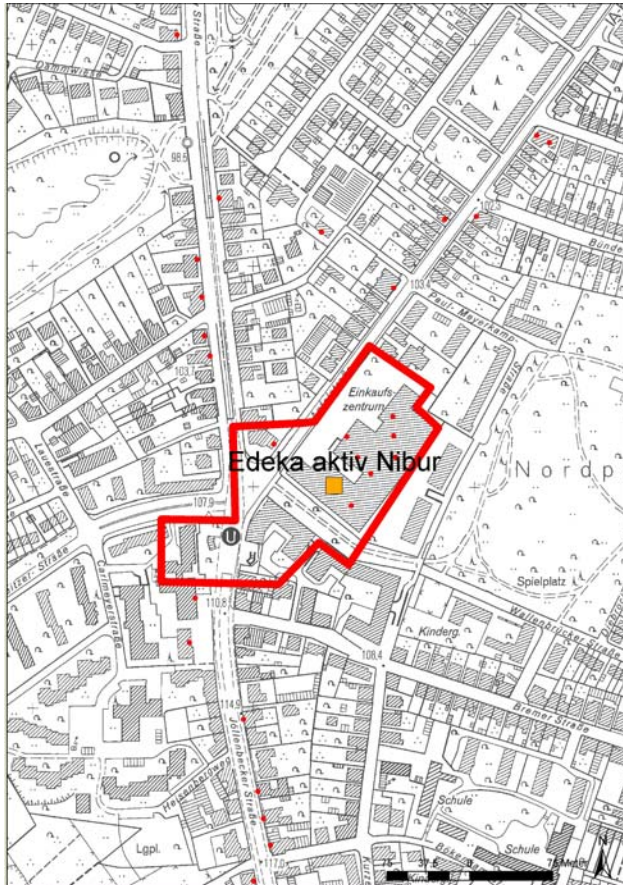
3.1.6 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße (07.2)



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte (Randlage zum Stadtbezirk Schildesche) ■ Jöllenbecker Straße/ Ecke Apfelstraße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ ca. 3 km nordwestlich der Innenstadt
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 76.698 im Stadtbezirk Mitte (Stand 31.10.2006) ■ 40.848 im Stadtbezirk Schildesche (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.900 m² (0,6% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Schildesche 0,32 m²/ Einwohner ■ Stadtbezirk Mitte 0,57 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einkaufszentrum mit Lebensmittelvollsortimenter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Haupteinfallsstraße Jöllenbecker Straße ■ gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs durch Stadtbahn gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einkaufszentrum, Fachmarktcharakter ■ Stellplatzanlage
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahversorgungsfunktion
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ funktionale Ausrichtung ■ Gestaltungsdefizite

**Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße Mitte (07.2)
(Fortsetzung)**

Karte 11: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße Mitte (07.2)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

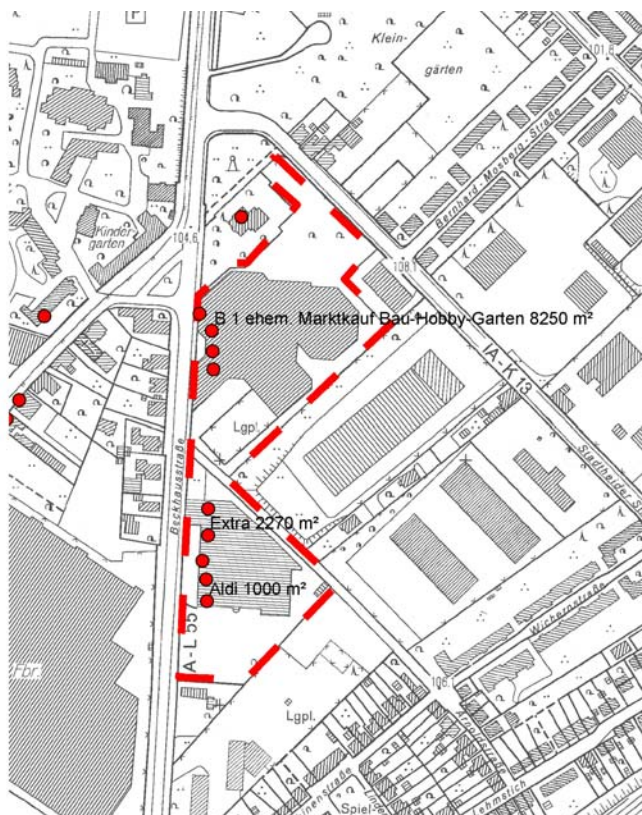
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

3.1.7 Standortprofil: Sonderstandort Beckhausstraße

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte ■ Bereich Beckhausstraße
<p>Eckdaten Einzelhandelsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 12.600 m² Gesamtverkaufsfläche (4% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Bau- und Gartenmarktsortimente, Lebensmittel ■ zentrenrelevantes, insbesondere nahversorgungsrelevantes und nicht zentrenrelevantes Warenangebot ■ großflächige Anbieter: B 1 Baumarkt (8.300 m² Verkaufsfläche), Aldi (rd. 1.000 m² Verkaufsfläche), Extra (rd. 2.300 m² Verkaufsfläche)

Karte 12: Standortbereich Beckhausstraße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Standortprofil: Sonderstandort Beckhausstraße (Fortsetzung)

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit gleichermaßen nahversorgungs- und zentrenrelevanter wie nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ■ Wettbewerbsstandort insbesondere zu zentralen Bereichen in Mitte und Schildesche, bzw. zur übrigen Grundversorgungsstruktur
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Überplanung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> ■ Teilfunktion Nahversorgung sowie Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

3.1.8 Standortprofil: Eckendorfer Straße / Herforder Straße

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Mitte ■ Bereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße (Bereich Walther-Rathenau-Straße bis zum Wellbach-Grünzug)
<p>Eckdaten Einzelhandelsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 63.500 m² Gesamtverkaufsfläche (20 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk Mitte) ■ unterschiedliche Sortimentsschwerpunkte: u.a. Möbel, Spielwaren, Lebensmittel ■ zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Warenangebot, Randsortimente! ■ Herforder Straße / Eckendorfer Straße West <ul style="list-style-type: none"> ■ kein eindeutiger Sortimentsschwerpunkt ■ nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Warenangebot ■ großflächige Anbieter: Fressnapf (800 m² Verkaufsfläche), Thomas Philipps Sonderposten (1.500 m² Verkaufsfläche), 1.000 Teppichböden (3.100 m² Verkaufsfläche), Lidl (800 m² Verkaufsfläche), Seidensticker Factory Outlet (1.100 m² Verkaufsfläche) ■ Bauhaus / Tiergarten ehemals Zoo-West (Eckendorfer Straße) <ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 5.900 m² Gesamtverkaufsfläche (2 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Blumen / Zoo, Bau- und Gartenmarktsortiment ■ zentrenrelevantes (Randsortiment) und nicht zentrenrelevantes Warenangebot ■ großflächige Anbieter: Tiergarten ehemals Zoo-West (1.200 m² Verkaufsfläche), Bauhaus (3.500 m² Verkaufsfläche)

Standortprofil: Sonderstandort Eckendorfer Straße / Herforder Straße (Fortsetzung)

	<ul style="list-style-type: none"> ■ Herforder Straße-Ost <ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 38.500 m² Gesamtverkaufsfläche (12 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Möbel ■ zentrenrelevantes (Randsortiment) und nicht zentrenrelevantes Warenangebot ■ großflächige Anbieter: Zurbrüggen / Z2 (6.800 m² Verkaufsfläche), Osca! (4.800 m² Verkaufsfläche) ■ Eckendorfer Straße <ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 21.100 m² Gesamtverkaufsfläche (7 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Möbel, Spielwaren, Lebensmittel ■ zentrenrelevantes (Randsortiment) und nicht zentrenrelevantes Warenangebot ■ großflächige Anbieter: Küchen-Meyer (1.700 m² Verkaufsfläche), Möbel Akut (7.500 m² Verkaufsfläche), Teddy Toys Kinderwelt (4.400 m² Verkaufsfläche), Jibi-Markt (1.500 m² Verkaufsfläche) ■ Eckendorfer Straße (Heepen), OBI <ul style="list-style-type: none"> ■ OBI Baumarkt (15.500 m² Verkaufsfläche)
Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sonderstandorte großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem, zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Warenangebot ■ verschärfte Wettbewerbssituation / Funktionsverluste der zentralen Versorgungsbereich
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Überplanung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Perspektive

Der Bereich Eckendorfer Straße und Herforder Straße ist stark durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Eine Überplanung im Sinne der Ziele und Grundsätze unter Berücksichtigung künftiger Perspektiven ist angezeigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels im Wesentlichen auf das Hauptzentrum, die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche und auf Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB beziehen. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes bzw. sein Umfeld möglich. Im Grundsatz lassen sich folgende **vier Gebietstypen für gewerblich geprägte Standorte** (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden von denen sich eine künftige Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung ableiten lässt:

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 Randsortimente¹⁶ bis 10% der Fläche zulässig.

Ausnahmen im Sinne einer atypischen Fallgestaltung sind jeweils im Einzelfall zu prüfen.

4. Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels gemäß des Sonderstandortkonzeptes.

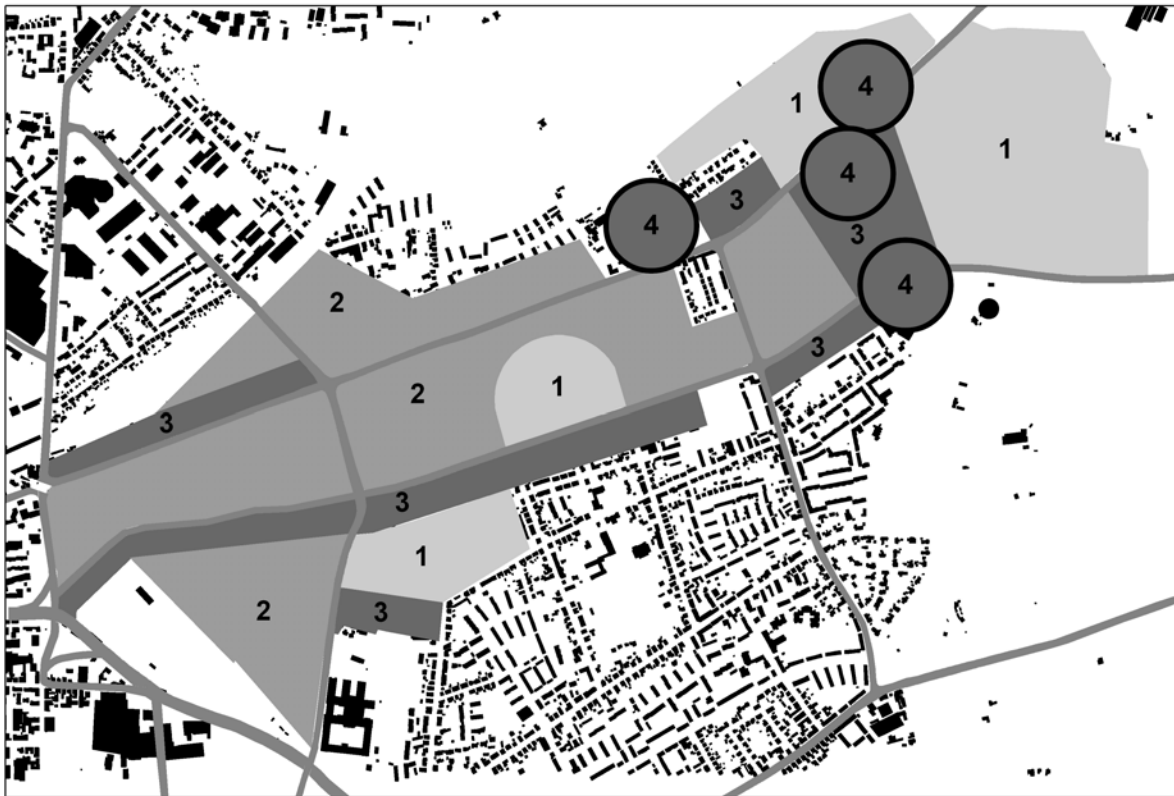
Darüber hinaus können bestehende Einzelhandelsbetriebe im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO am Standort gesichert werden: Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (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 Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Für den Bereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße wird aufgrund der dargestellten Perspektivüberlegungen ein Vorschlag zur Gebietstypisierung (entsprechend der zuvor dargestellten vier Typen) in der folgenden Karte abgeleitet, der als Grundlage für weitere Planungen dienen kann:

¹⁶ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind ohne Belang.

Abbildung 8: Gebietstypisierung für den Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße

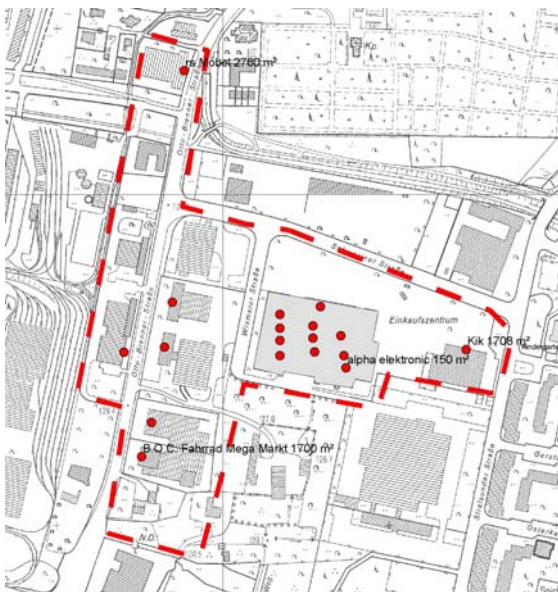


Quelle: Darstellung der Stadt Bielefeld, Bauamt

3.1.9 Standortprofil: Sonderstandort Otto-Brenner-Straße

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst (Randbereich zum Stadtbezirk Mitte) ■ Bereich Otto-Brenner-Straße, Wismarer Straße, Schwerter Straße
<p>Eckdaten Einzelhandelsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 17.600 m² Gesamtverkaufsfläche (6 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Möbel, Lebensmittel, Bekleidung, Sportwaren ■ zentrenrelevantes, insbesondere nahversorgungsrelevantes Warenangebot im Kernsortiment, zentrenrelevante Randsortimente ■ großflächige Anbieter: Sonnenschutz Bauelemente (800 m² Verkaufsfläche), Savan Interieur (1.500 m² Verkaufsfläche), B.O.C. Fahrrad Mega Markt (1.700 m² Verkaufsfläche), Real (7.300 m² Verkaufsfläche), KIK (1.700 m² Verkaufsfläche), Lohmeyer Home Interieurs (rd. 900 m² Verkaufsfläche)

Karte 13: Standortbereich Otto-Brenner-Straße



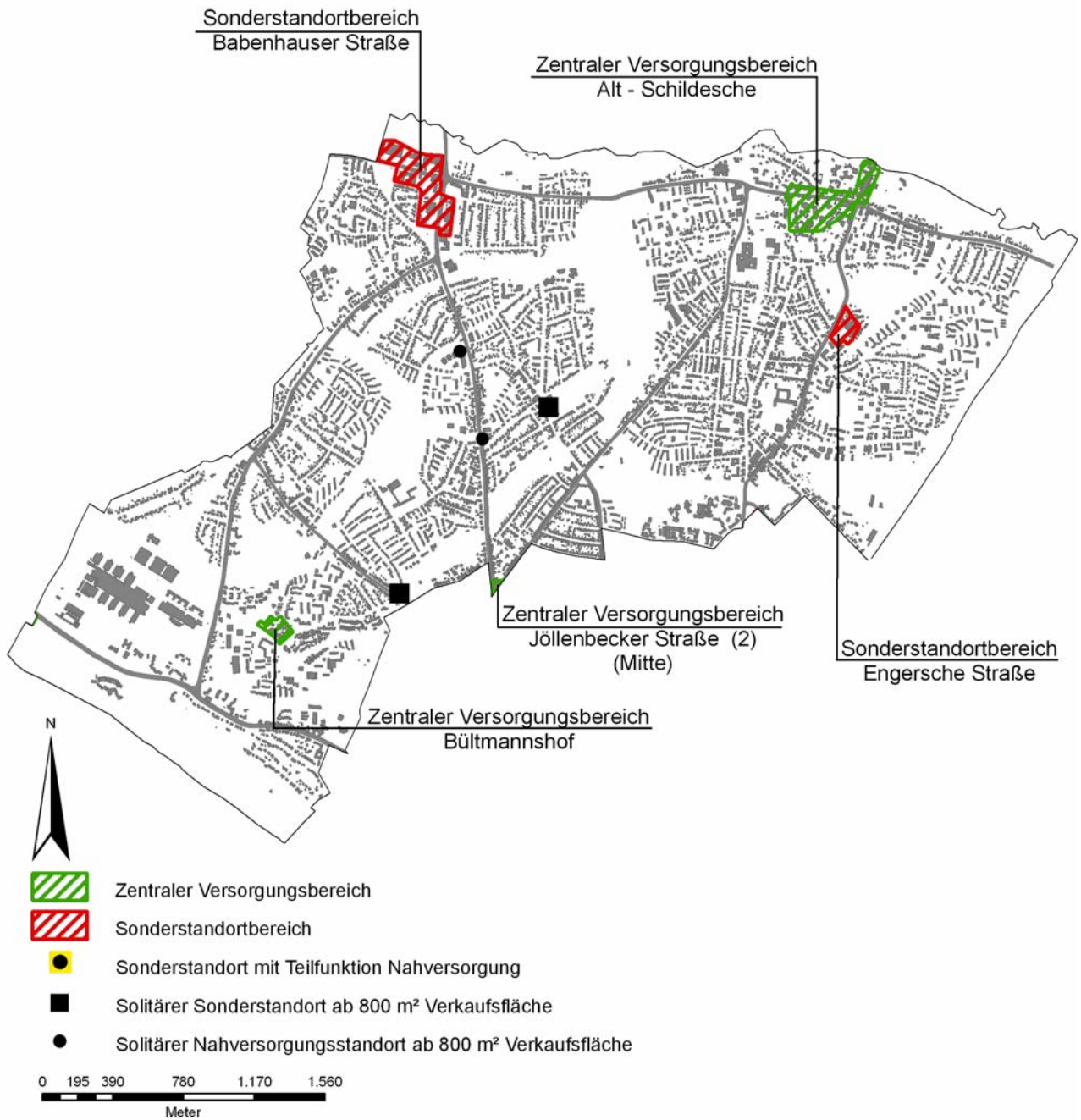
Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Standortprofil: Sonderstandort Otto-Brenner-Straße (Fortsetzung)

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ■ Wettbewerbsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen ■ schränkt Entwicklungsperspektiven von zentralem Bereich ein, insbesondere in Stieghorst (Sieker)
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Berücksichtigung der Randbereiche im Hinblick auf die Fragestellung, ob eine Steuerung von Einzelhandels notwendig erscheint, so dass die Zielsetzung (im Sinne der Einzelhandelssteuerung) für den Standortbereich nicht konterkariert wird
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ■ 2. Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung (Entwicklung ist vor dem Hintergrund künftiger stadtentwicklungspolitischer Entscheidungen mit Bezug auf Bestand bzw. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche - insbesondere Sieker - zu bewerten)

3.2 Standortstruktur Stadtbezirk Schildesche

Karte 14: Standortstruktur Stadtbezirk Schildesche



In Karte 14 wird ausgehend vom Modell der Standortstruktur (vgl. dazu Karte 1) die Standortstruktur des Stadtbezirks Schildesche im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt. Dabei wird differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen (Zentren der Typen A-D), Sonderstandorten (Standortgemeinschaften ab 5.000 m² Verkaufsfläche sowie Einzelstandorte des übrigen großflächigen Einzelhandels) und solitären Nahversorgungsstandorten (strukturprägend).

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie Sonderstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche in Standortprofilen insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation sowie künftige Entwicklungsoptionen dargestellt, dabei handelt es sich um

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Alt-Schildesche (Zentrum Typ C)
- Zentraler Versorgungsbereich Bültmannshof (Zentrum Typ D)

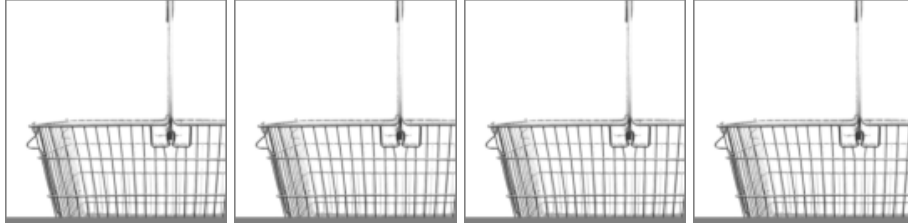
Sonderstandorte

Standortbereiche des großflächigen Einzelhandels > 5.000 m²

- Engersche Straße
- Babenhauser Straße

Hinweis: Die angegebenen Verkaufsflächen beruhen auf der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld in der Zeit von Oktober bis Dezember 2006 durchgeführt wurden. Im Einzelfall können Abweichungen zu genehmigten Flächen (Baugenehmigung) auftreten.

3.2.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Alt-Schildesche (11)

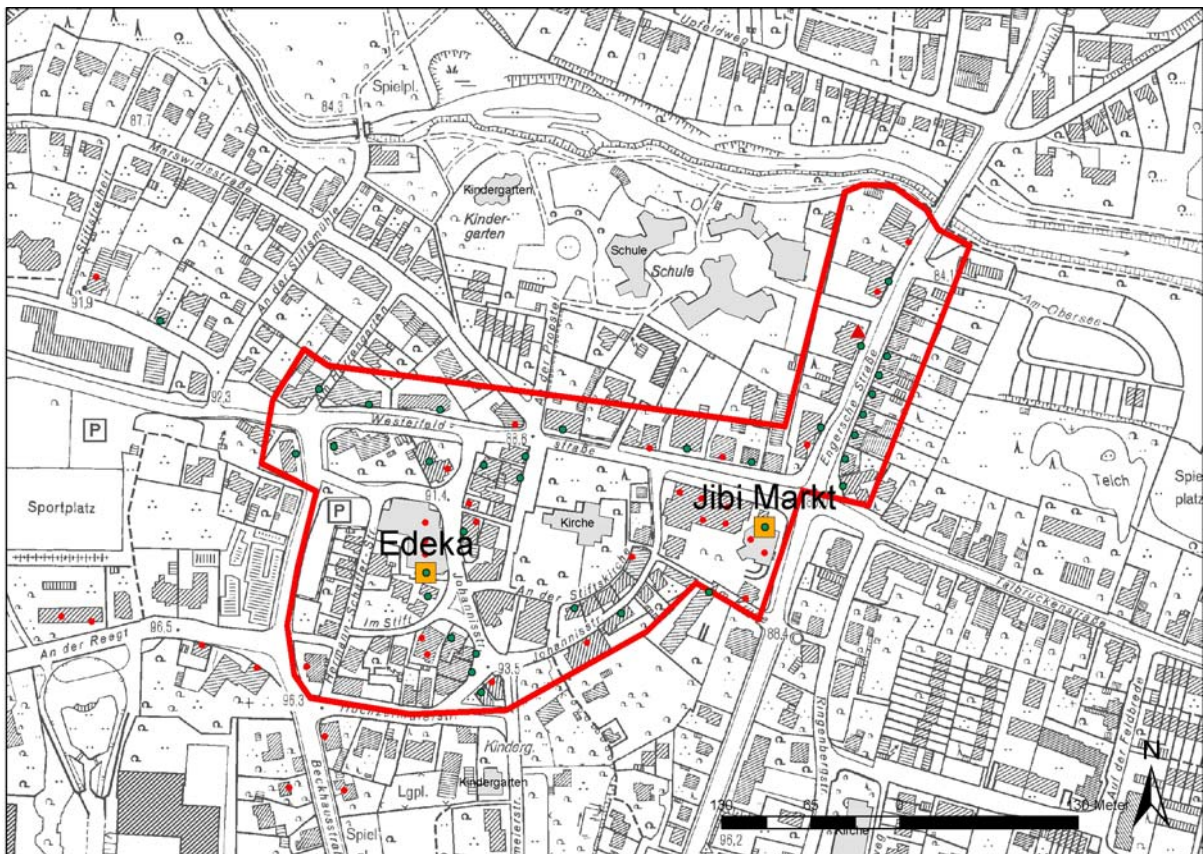


Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Schildesche ■ im Bereich Westerfelder Straße in einer Nord-Süd Ausdehnung von 500 m
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4,2 km nördlich der Innenstadt ■ 2,8 km bis zum zentralen Bereich Theesen
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 40.848 im Stadtbezirk Schildesche (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3.700 m² (9,2 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Schildesche 0,32 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (32 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Bekleidung (16 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: zwei Supermärkte
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Durchgangsstraße ■ Stellplätze im Straßenraum und Sammelanlagen bei den Lebensmittelbetrieben ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ kompakter historischer Siedlungskern um die Stiftskirche ■ städtebauliche Mitte am Kirchplatz ■ vielfache Mischnutzung

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Alt-Schildesche (11) (Fortsetzung)

Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Lebensmittelvollsortimenter gegeben, ergänzendes zentrentypisches Warenangebot
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ umfangreiches und vielseitiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in allen Bedarfsbereichen ■ teilweise nur geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität

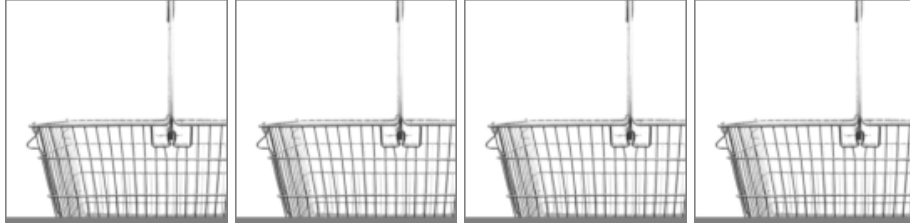
Karte 15: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Alt-Schildesche



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ■ künftige Entwicklungen sollten eine städtebauliche Einheit des zentralen Versorgungsbereiches stärken
--	--

3.2.2 Standortprofil: Zentraler Bereich Bültmannshof (12)

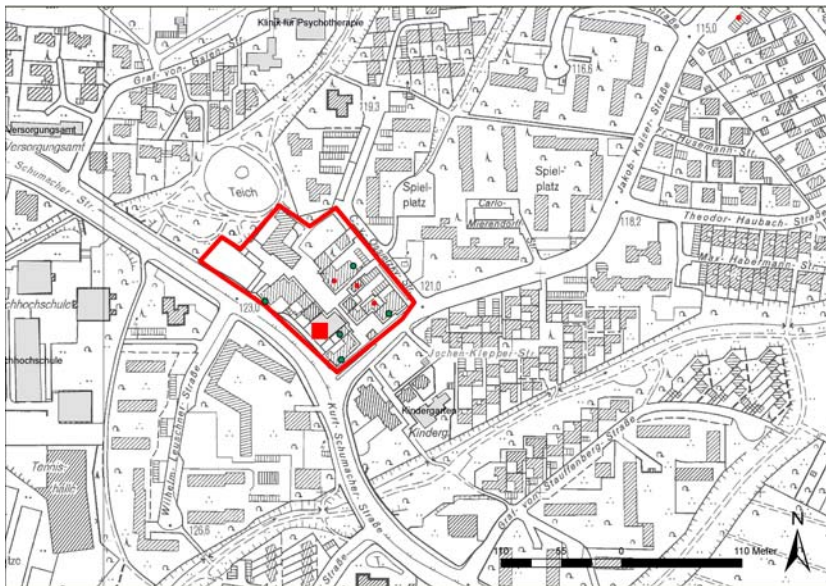


Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Schildesche ■ Bereich Bültmannshof, Jakob-Kaiser Straße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2,4 km nordwestlich der Innenstadt ■ 1,2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Jöllenbeker Straße ■ 1,6 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Pappelkrug ■ 1,7 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Lohmannhof
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 40.848 im Stadtbezirk Schildesche (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 800 m² (1,9 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Schildesche 0,32 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (38 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Gesundheit und Körperpflege (38 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Markant
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze im Straßenraum ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ kompaktes, kleines Geschäftszentrum ■ innenhofartiger Bereich ■ Übergang zu Naherholungsgebiet ■ Mischnutzung

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Bültmannshof (12) (Fortsetzung)

Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Lebensmittelmarkt übernimmt die Nahversorgungsfunktion
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ geringes Einzelhandelsangebot ■ rein funktionaler Charakter als Nahversorgungszentrum ■ im Hinblick auf seine Versorgungsfunktion ist das Zentrum im Bereich des Einzelhandelsangebots zur kurzfristigen Bedarfsdeckung defizitär ausgestattet ■ Entwicklungsmöglichkeiten sind eingeschränkt

Karte 16: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Bültmannshof



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ■ Entwicklungsperspektiven sind zu prüfen ■ eine Sicherung und Stärkung des nahversorgungsrelevanten Angebotes ist dabei im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches notwendig ■ konterkarierende Planungen sind auszuschließen
--	---

3.2.3 Standortprofil: Sonderstandort Babenhauser Straße

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Schildesche ■ Bereich Babenhauser Straße, Jöllenbecker Straße
<p>Eckdaten Einzelhandelsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 7.000 m² Gesamtverkaufsfläche (17% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Lebensmittel, Bau- und Gartenmarktsortiment ■ Zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot ■ großflächige Anbieter: Extra-Markt (2.800 m² Verkaufsfläche), Voss Heimdecor (1.200 m² Verkaufsfläche), Ravensberger Holz (rd. 1.000 m² Verkaufsfläche) ■ projektiert: Biofachmarkt und Drogerie

Karte 17: Standortbereich Babenhauser Straße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

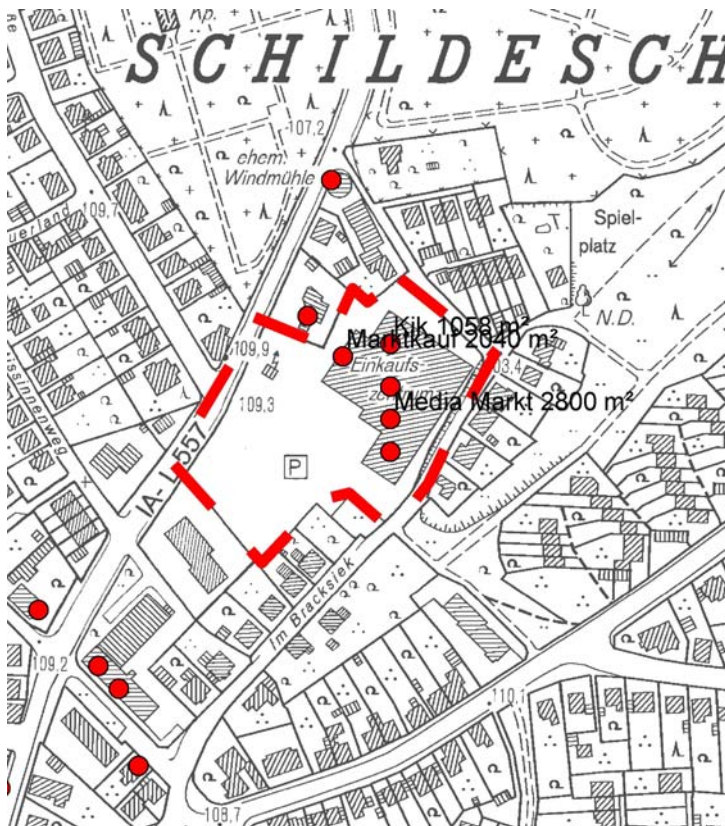
Standortprofil: Sonderstandort Babenhauser Straße (Fortsetzung)

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit gleichermaßen nahversorgungsrelevantem, zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Warenangebot ■ Wettbewerbsstandort insbesondere zu zentralem Versorgungsbereich Alt-Schildesche
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Entwicklung von nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem lediglich im Rahmen des Bestandes vor dem Hintergrund einer Nahversorgungsfunktion ■ Berücksichtigung der Randbereiche im Hinblick auf die Fragestellung, ob eine Steuerung von Einzelhandels notwendig erscheint, so dass die Zielsetzung (im Sinne der Einzelhandelssteuerung) für den Standortbereich nicht konterkariert wird
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> ■ Teilfunktion Nahversorgung sowie Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

3.2.4 Standortprofil: Sonderstandort Engersche Straße

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Schildesche ■ Bereich Engersche Straße
<p>Eckdaten Einzelhandelsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 6.700 m² Gesamtverkaufsfläche (17% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentschwerpunkt: Unterhaltungselektronik, Lebensmittel, Bekleidung, Sportwaren ■ besondere Prägung durch zentrenrelevantes Warenangebot ■ großflächige Anbieter: KIK (1.100 m² Verkaufsfläche), Marktkauf (rd. 2.000 m² Verkaufsfläche), Media-Markt (rd. 2.800 m² Verkaufsfläche)

Karte 18: Standortbereich Engersche Straße



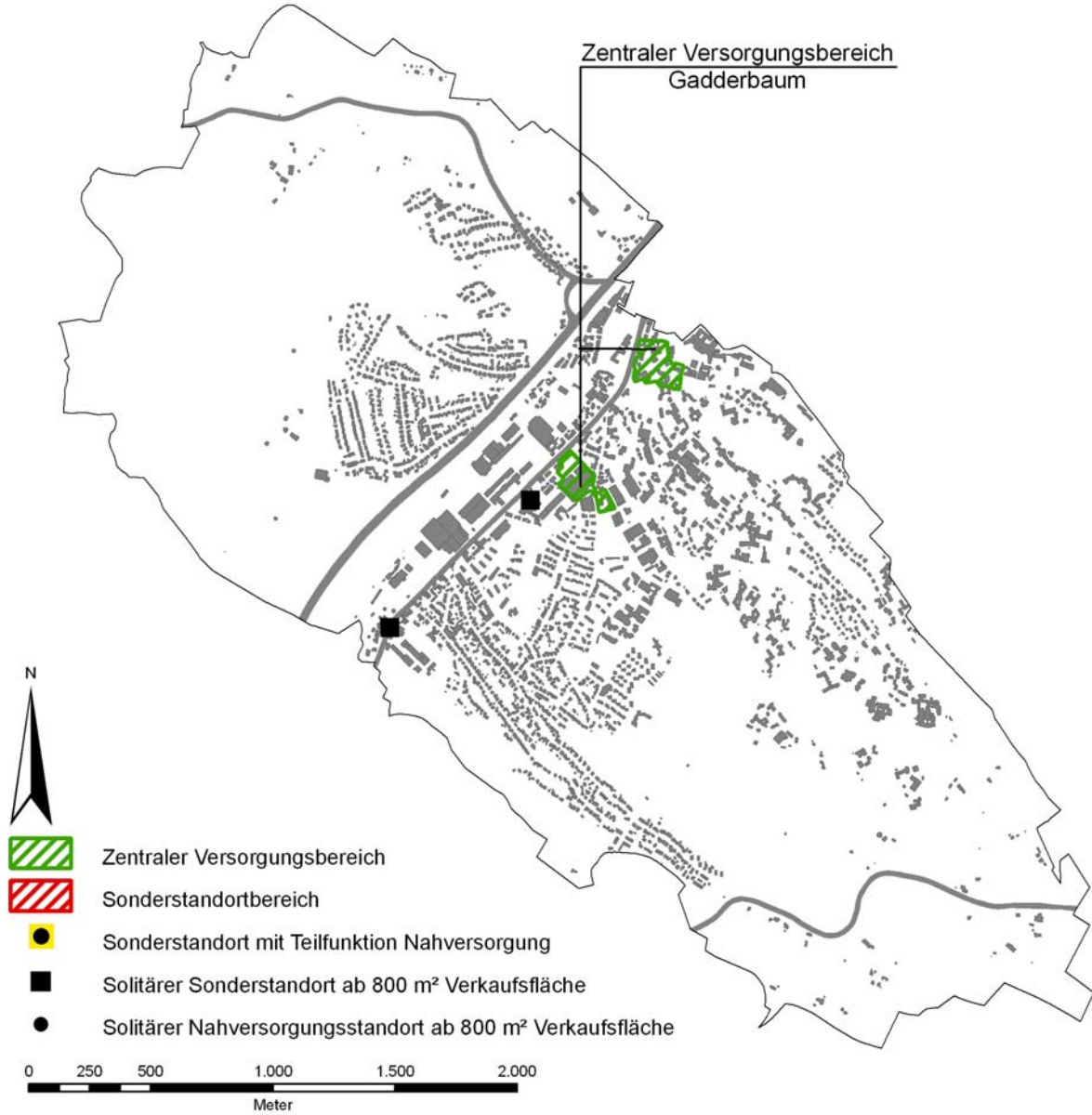
Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Standortprofil: Sonderstandort Engersche Straße (Fortsetzung)

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Warenangebot ■ Wettbewerbsstandort insbesondere zu zentralen Bereichen in Schildesche, diese sind z.Zt. schwer ablesbar und weisen Entwicklungsbedarf auf
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Entwicklung von nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem lediglich im Rahmen des Bestandes vor dem Hintergrund einer Nahversorgungsfunktion ■ Überplanung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> ■ Teilfunktion Nahversorgung sowie Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

3.3 Standortstruktur im Stadtbezirk Gadderbaum

Karte 19: Standortstruktur Stadtbezirk Gadderbaum



In Karte 19 wird ausgehend vom Modell der Standortstruktur (vgl. dazu Karte 1) die Standortstruktur des Stadtbezirks Gadderbaum im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt. Dabei wird differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen (Zentren der Typen A-D), Sonderstandorten (Standortgemeinschaften ab 5.000 m² Verkaufsfläche sowie Einzelstandorte des übrigen großflächigen Einzelhandels) und solitären Nahversorgungsstandorten (strukturprägend).

Nachfolgend wird die zentrale Versorgungsbereich insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation sowie künftige Entwicklungsoptionen dargestellt, dabei handelt es sich um:

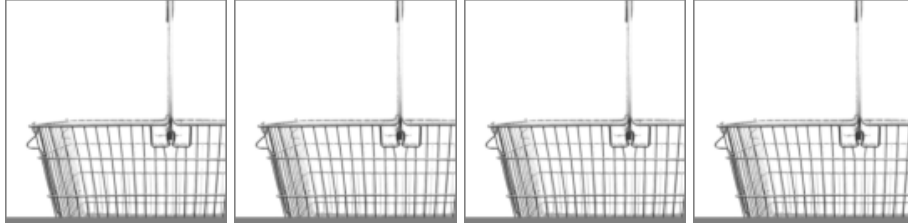
Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Gadderbaum (Zentrum Typ D)

Im Stadtbezirk Gadderbaum sind keine Sonderstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche vorhanden.

Hinweis: Die angegebenen Verkaufsflächen beruhen auf der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld in der Zeit von Oktober bis Dezember 2006 durchgeführt wurden. Im Einzelfall können Abweichungen zu genehmigten Flächen (Baugenehmigung) auftreten.

3.3.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Gadderbaum (21)



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Gadderbaum ■ Bereich Gadderbaumer Straße, Kantsiek sowie zwischen Arthur-Ladebeck-Straße und Quellenhofweg
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 km südwestlich der Innenstadt ■ 1,6 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Stapenhorststraße
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 10.777 im Stadtbezirk Gadderbaum (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 800 m² (5,4 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) (Gadderbaumer Straße) ■ 7.900 m² (54 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) (Arthur-Ladebeck-Straße)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Gadderbaum 0,52 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Frequenzbringer: SB-Warenhaus, Lebensmittel-discounter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze im Straßenraum und in kleinen Sammelanlagen vor den Betrieben ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ keine städtebaulich funktionale Mitte ■ heterogene Siedlungsstruktur mit überwiegend losem städtebaulich funktionalem Zusammenhang ■ zweipolige Struktur: 1. SB-Warenhaus/ Lebensmittel-discounter, 2. kleinteilige Struktur im Bereich Gadderbaumer Straße

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Gadderbaum (21) (Fortsetzung)

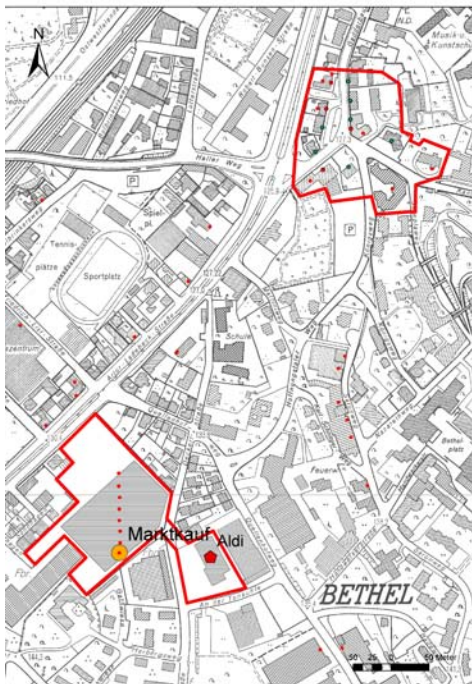
Versorgungsfunktion

- an der Gadderbaumer Straße/ Kantsiek keine Nahversorgungsbetriebe vorhanden

Stärken – Schwächen

- kleinteilige Einzelhandelsstruktur birgt nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten
- hohe Verkehrsbelastung im Bereich Gadderbaumer Straße/ Artur-Ladebeck-Straße
- geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich
- sehr schwache Entfaltung von Synergieeffekten zwischen den Polen, fehlende städtebauliche Verknüpfung

Karte 20: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Gadderbaum



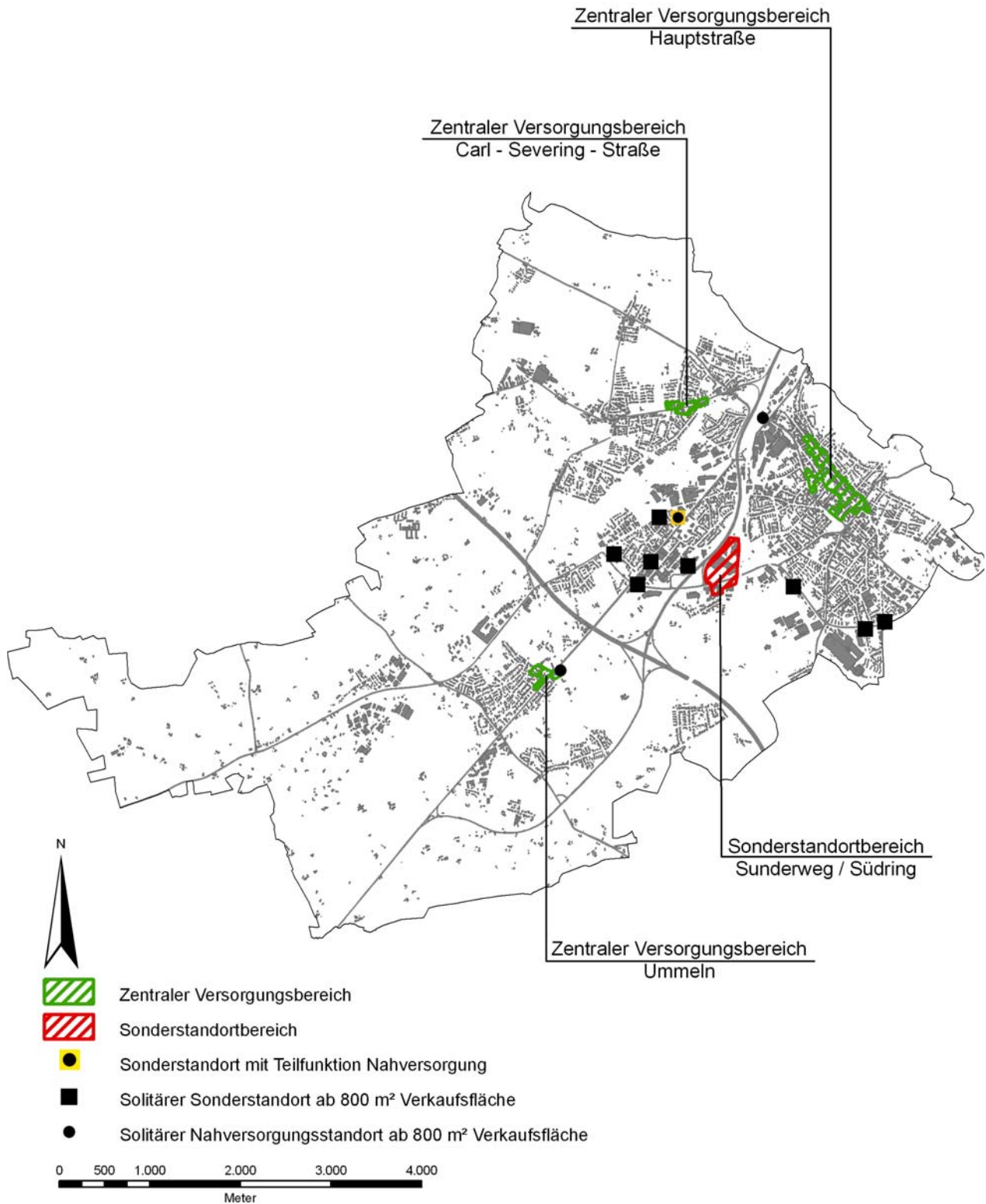
Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes

3.4 Standortstruktur im Stadtbezirk Brackwede

Karte 21: Standortstruktur Stadtbezirk Brackwede



In Karte 21 wird ausgehend vom Modell der Standortstruktur (vgl. dazu Karte 1) die Standortstruktur des Stadtbezirks Brackwede im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt. Dabei wird differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen (Zentren der Typen A-D), Sonderstandorten (Standortgemeinschaften ab 5.000 m² Verkaufsfläche sowie Einzelstandorte des übrigen großflächigen Einzelhandels) und solitären Nahversorgungsstandorten (strukturprägend).

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie Sonderstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche in Standortprofilen insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation sowie künftige Entwicklungsoptionen dargestellt, dabei handelt es sich um:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße (Zentrum Typ B)
- Zentraler Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße, Quelle (Zentrum Typ C)
- Zentraler Versorgungsbereich Ummeln (Zentrum Typ D)

Sonderstandorte

Standortbereiche des großflächigen Einzelhandels > 5.000 m²

- Sunderweg / Südring

Hinweis: Die angegebenen Verkaufsflächen beruhen auf der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld in der Zeit von Oktober bis Dezember 2006 durchgeführt wurden. Im Einzelfall können Abweichungen zu genehmigten Flächen (Baugenehmigung) auftreten.

3.4.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße (31)

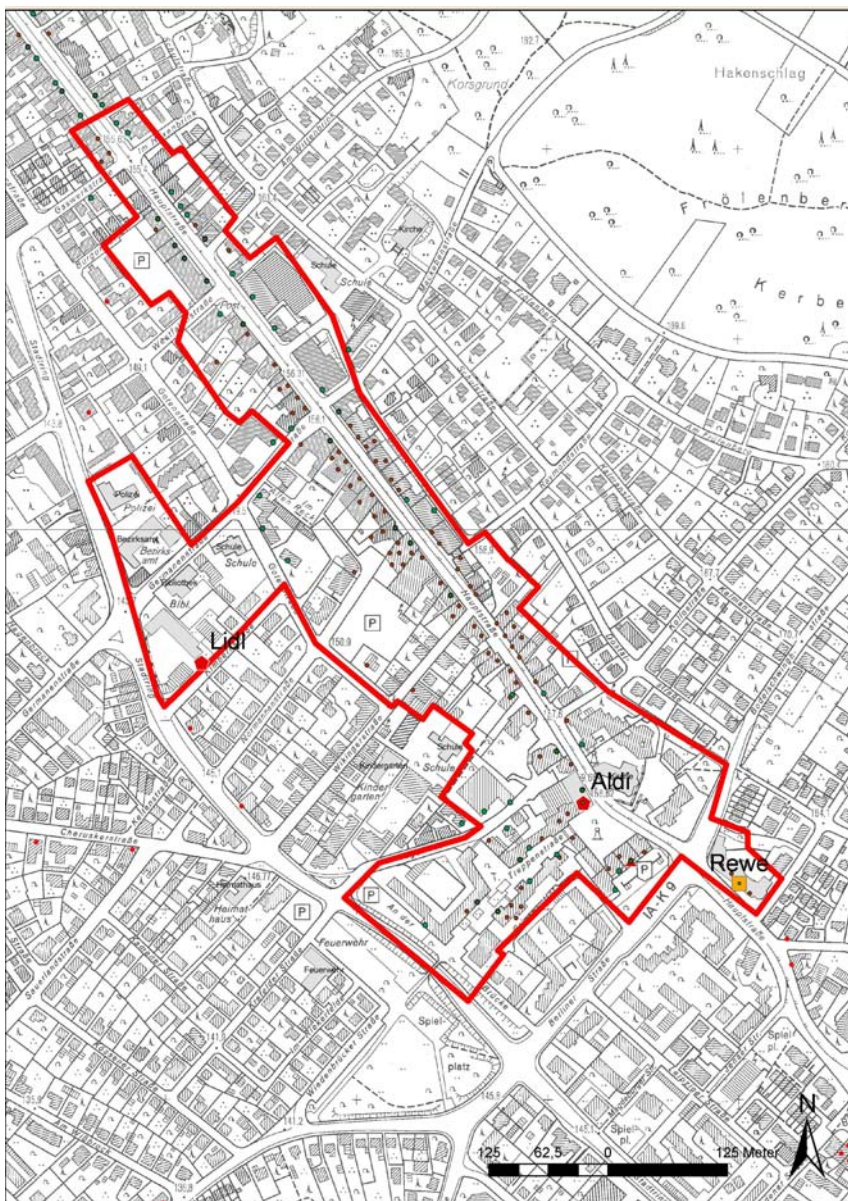


Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Brackwede ■ Bereich Hauptstraße zwischen Lönkert und Berliner Straße ■ Hauptlage auf der Hauptstraße zwischen Westfalen- und Kollostraße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3,7 km südlich der Innenstadt ■ 1,7 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 38.930 im Stadtbezirk Brackwede (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 13.800 m² (13 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Brackwede 0,46 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bekleidung (29 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Nahrungs- und Genussmittel (15 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Gesundheit und Körperpflege (14 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: integrierte Magneten
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze im Straßenraum und auf Sammelanlagen ■ z.T. autokundenorientierter Standort ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ prägende Rolle des Verkehrs ■ der öffentliche Raum entspricht dem durchschnittlichen Standard ■ südliche Teile wirken abgesetzt ■ städtebauliche Zäsur durch die Berliner Straße

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße (31) (Fortsetzung)

Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Lebensmitteldiscounter gewährleistet
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ gutes Angebot und dichtbesetzte Hauptlage ■ Verkehrsbelastung ■ Leerstände und Funktionsverlust in der Treppenstraße ■ südlicher Bereich wirkt schwächer und abgesetzt

Karte 22: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße (31) (Fortsetzung)

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs B unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- städtebauliche Aufwertung des Bereiches Treppenstraße, Nutzungsmöglichkeiten vor allem auch Richtung Dienstleistung und Gastronomie prüfen

3.4.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße, Quelle (32)



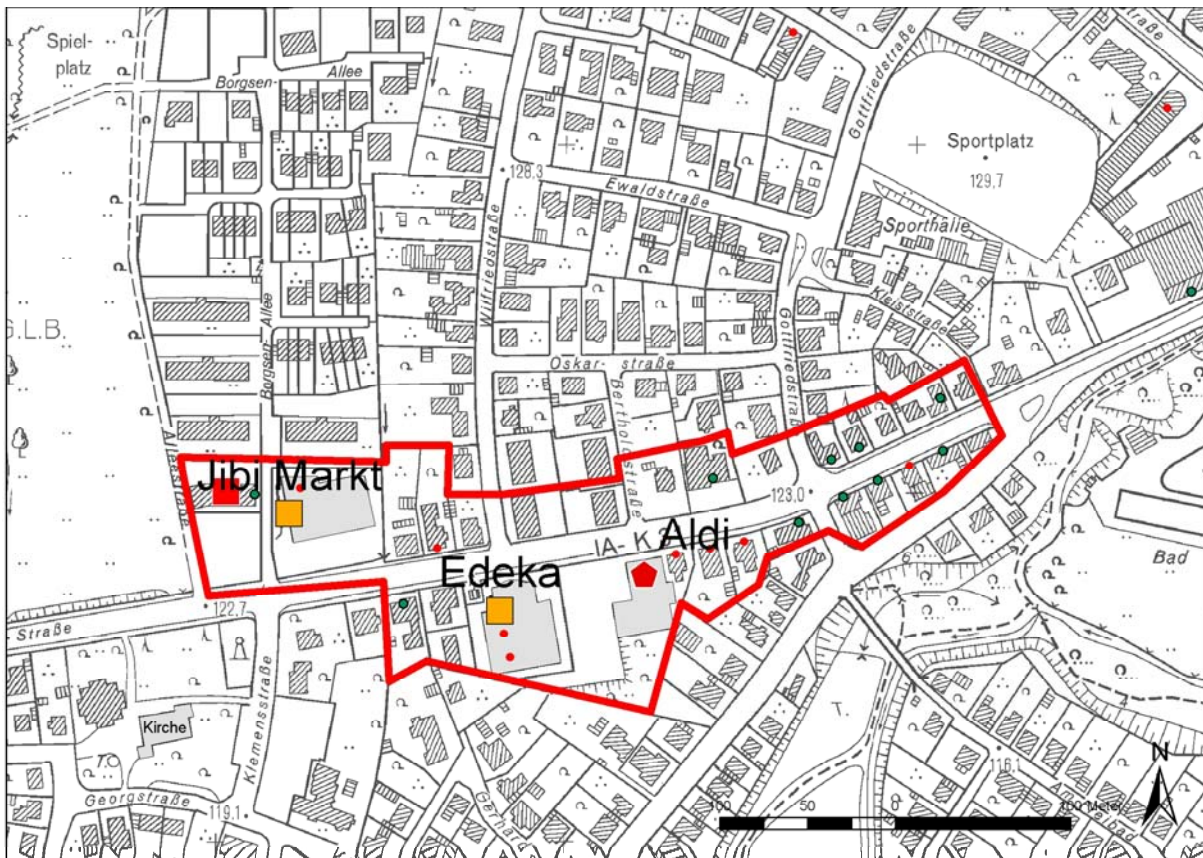
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Brackwede ■ Carl-Severing-Straße zwischen Alleestraße und Kleiststraße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 km südwestlich der Innenstadt ■ weitere Angebote westlich des zentralen Versorgungsbereiches ■ 1,7 km bis zum zentralen Bereich Hauptstraße
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 38.930 im Stadtbezirk Brackwede (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3.200 m² (3,0 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Brackwede 0,46 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (72 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: zwei Supermärkte, ein Lebensmittel-discounter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Durchgangsverkehr ■ Stellplätze im Straßenraum und vor den Magneten ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ einfache, funktionale Außendarstellung
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ differenziertes Nahversorgungsangebot

**Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße, Quelle (32)
(Fortsetzung)**

Stärken – Schwächen

- hohe Verkehrsbelastung
- rein funktionales Zentrum mit vornehmlich strukturprägenden Lebensmittelmärkten
- flankierendes, ergänzendes Angebot (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) eingeschränkt

Karte 23: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße, Quelle



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

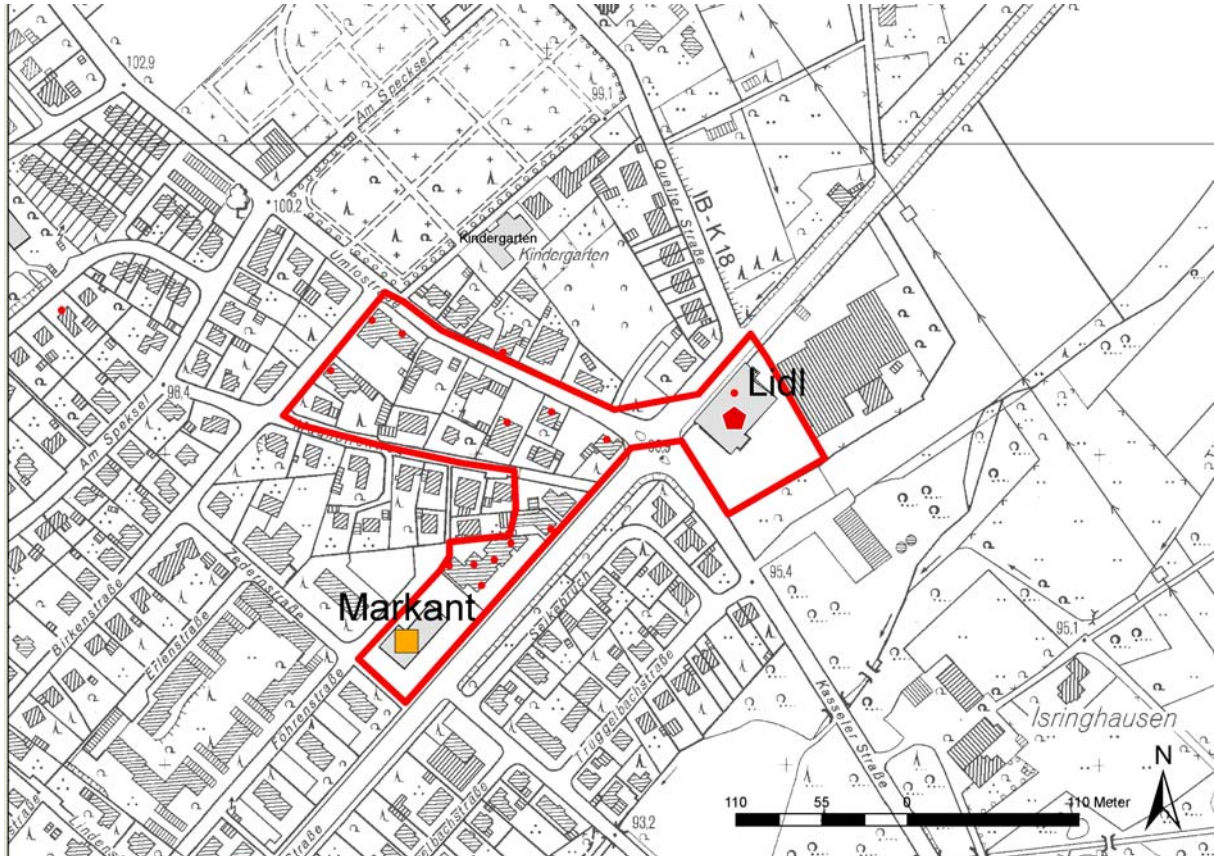
3.4.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Ummeln (34)



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Brackwede ■ Bereich Gütersloher Straße, Umlostraße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 7,2 km südwestlich der Innenstadt ■ Lebensmitteldiscounter östlich des Zentrums
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 38.930 im Stadtbezirk Brackwede (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.500 m² (1,4 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Brackwede 0,46 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (47% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Durchgangsverkehr ■ Stellplätze in den Seitenstraßen im Straßenraum bzw. vor den Einzelhandelsbetrieben ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ schwache Verbindung in andere Bereiche
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einzelhandel übernimmt Nahversorgungsfunktion
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ hohe Verkehrsbelastung ■ öffentlicher Raum ohne Aufenthaltsqualitäten ■ funktionale Zentrenbedeutung aufgrund des Nahversorgungsangebotes ■ Lebensmitteldiscounter in isolierter Lage

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Ummeln (34) (Fortsetzung)

Karte 24: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ummeln



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

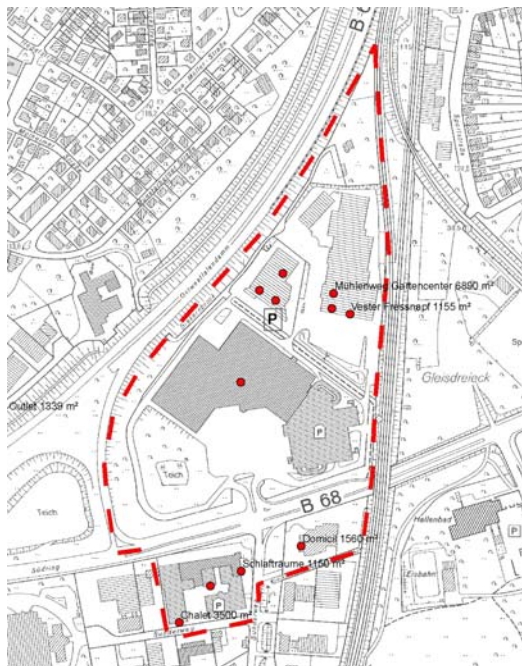
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

3.4.4 Standortprofil: Sonderstandort Sunderweg / Südring

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Brackwede ■ Bereich Sunderweg
<p>Eckdaten Einzelhandelsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 31.700m² Gesamtverkaufsfläche (25% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Möbel, Bau- und Gartensortimente, Wohneinrichtung, Unterhaltungselektronik, Bekleidung ■ nicht zentrenrelevantes Warenangebot im Kernsortiment, zentrenrelevante Randsortimente ■ großflächige Anbieter: IKEA (16.000 m² Verkaufsfläche), Mühlenweg Gartencenter (6.900 m² Verkaufsfläche), Chalet (3.500 m² Verkaufsfläche), Vester Fressnapf (1.200 m² Verkaufsfläche), Schlafträume (1.200 m² Verkaufsfläche), Lucky Bike (ehemals Domicil) (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche)

Karte 25: Standortbereich Sunderweg / Südring



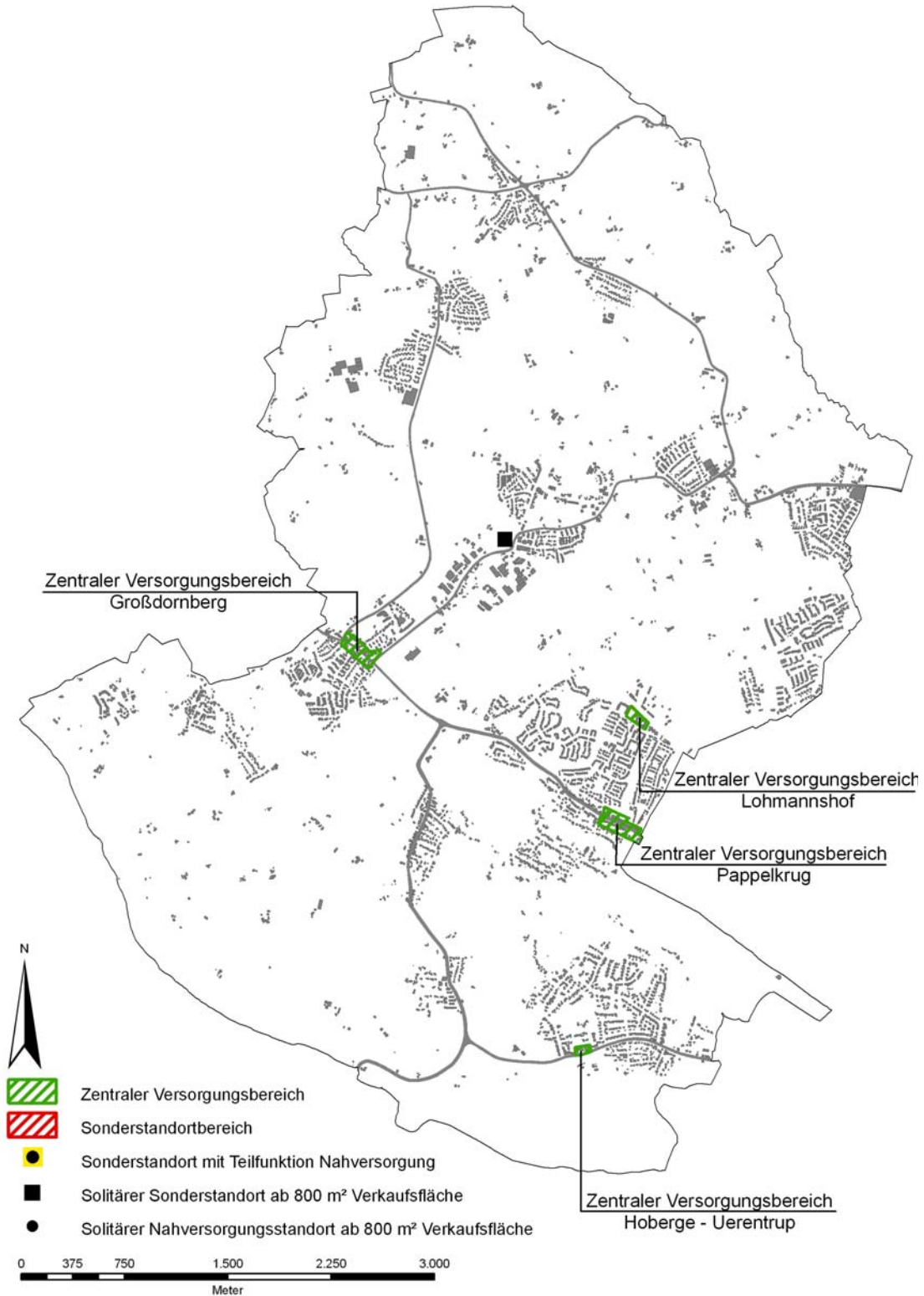
Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Standortprofil: Sonderstandort Sunderweg / Südring (Fortsetzung)

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ■ kommunale und regionale Bedeutung ■ Wettbewerbsstandort aufgrund des zentrenrelevanten Angebotes (Randsortimente der Möbelanbieter)
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Überplanung der umliegenden Bereiche im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> ■ Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ■ Profilierung in Richtung Möbel; Sondergebiet Möbel / Einrichtungshaus

3.5 Standortstruktur im Stadtbezirk Dornberg

Karte 26: Standortstruktur Stadtbezirk Dornberg



In Karte 26 wird ausgehend vom Modell der Standortstruktur (vgl. dazu Karte 1) die Standortstruktur des Stadtbezirks Dornberg im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt. Dabei wird differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen (Zentren der Typen A-D), Sonderstandorten (Standortgemeinschaften ab 5.000 m² Verkaufsfläche sowie Einzelstandorte des übrigen großflächigen Einzelhandels) und solitären Nahversorgungsstandorten (strukturprägend).

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche in Standortprofilen insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation sowie künftige Entwicklungsoptionen dargestellt, dabei handelt es sich um:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Großdornberg (Zentrum Typ D)
- Zentraler Versorgungsbereich Hoberge-Uerentrup (Zentrum Typ D)
- Zentraler Versorgungsbereich Lohmannshof (Zentrum Typ D)
- Zentraler Versorgungsbereich Pappelkrug (Zentrum Typ D)

Im Stadtbezirk Dornberg sind keine Sonderstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche vorhanden.

Hinweis: Die angegebenen Verkaufsflächen beruhen auf der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld in der Zeit von Oktober bis Dezember 2006 durchgeführt wurden. Im Einzelfall können Abweichungen zu genehmigten Flächen (Baugenehmigung) auftreten.

3.5.1 Standortprofil: Zentraler Bereich Großdornberg (41)



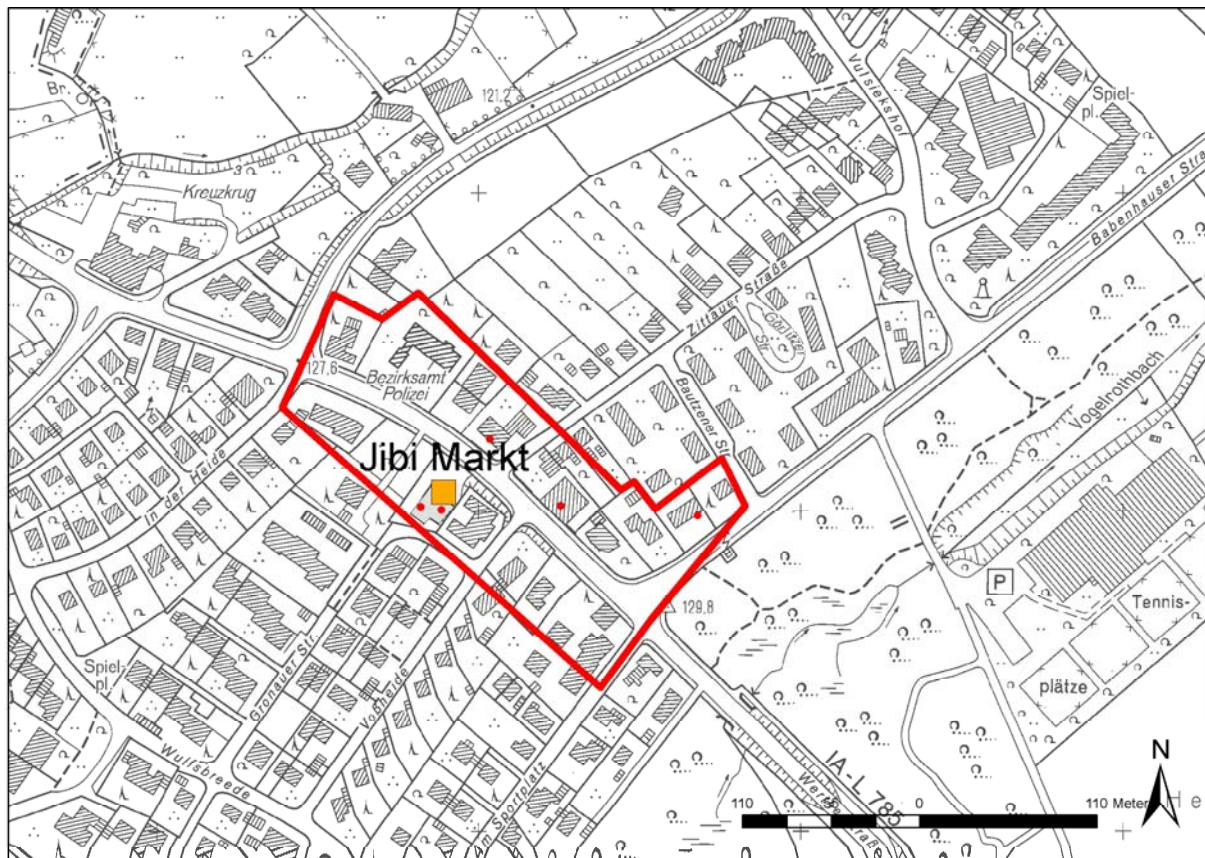
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Dornberg ■ Wertherstraße, zwischen In der Heide und Babenhauser Straße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6 km nordwestlich der Innenstadt ■ 2,1 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Lohmannhof ■ 2,2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Pappekrug
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 19.275 im Stadtbezirk Dornberg (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 700 m² (9,2% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Dornberg 0,17 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (86 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Gesundheit und Körperpflege (14% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermarkt
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Durchgangsverkehr an der L 785 ■ Stellplätze vor dem Supermarkt ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ kein städtebaulicher Zentrencharakter
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Supermarkt, stark eingeschränktes ergänzendes Angebot

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Großdornberg (41) (Fortsetzung)

Stärken – Schwächen

- kein städtebauliches Zentrum
- funktionale Ausrichtung auf den Lebensmittelmarkt
- geringe Mantelbevölkerung

Karte 27: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Großdornberg



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- die geringe Mantelbevölkerung schränkt Entwicklungsmöglichkeiten ein

3.5.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Lohmannshof (42)



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Dornberg ■ Bereich Zehlendorfer Damm/ Kreuzberger Straße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4 km nordwestlich der Innenstadt ■ 700 m bis zum zentralen Versorgungsbereich Pappelkrug ■ 2,1 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Großdornberg
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 19.275 im Stadtbezirk Dornberg (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 180 m² (2% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) (Leerstand 450 m²)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Dornberg 0,17 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ geringe Angebotsausstattung, Lebensmittelmarkt fehlt
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ gute fußläufige Erreichbarkeit ■ Erschließung über Kreuzberger Straße ■ Stellplatzanlage ■ gute Anbindung an den ÖPNV durch Stadtbahn
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ kleines städtebauliches Zentrum; einfache Gestaltung
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahversorgung
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ funktionales Defizit aufgrund des Fehlens eines Lebensmittelmarktes

3.5.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Pappelkrug (43)



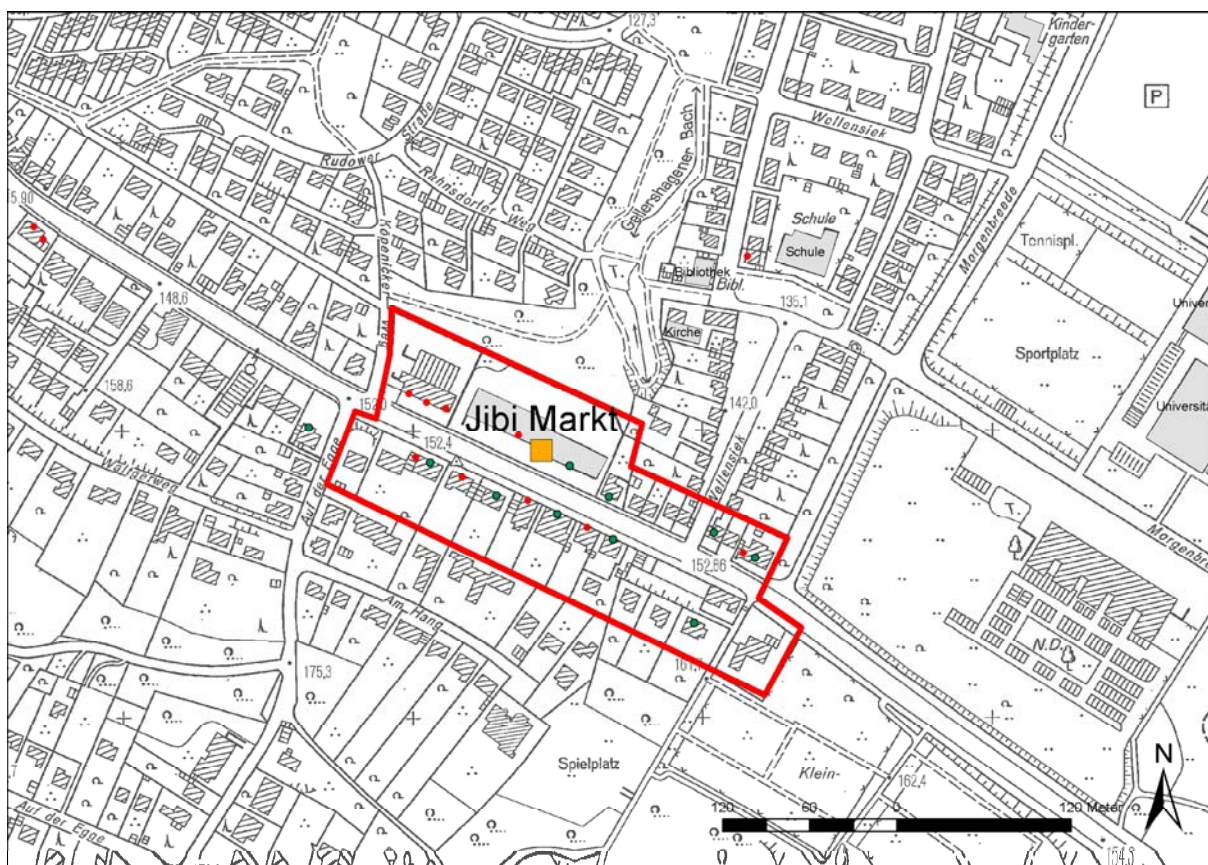
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Dornberg ■ Bereich L 785 Wertherstraße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3,8 km nordwestlich der Innenstadt ■ 700 m bis zum zentralen Versorgungsbereich Lohmannhof ■ 2,2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Großdornberg
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 19.275 im Stadtbezirk Dornberg (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.300 m² (16,6% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Dornberg 0,17 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (62 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); PBS (23% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermarkt
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Durchgangsverkehr an der L 785 ■ Stellplätze im Straßenraum und vor dem Supermarkt ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ öffentlicher Raum ohne Aufenthaltsqualität
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Supermarkt und ergänzenden Einzelhandelsbesatz

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Pappelkrug (43) (Fortsetzung)

Stärken – Schwächen

- Verkehrsbelastung durch die Wertherstraße
- Leerstände
- eingeschränktes Dienstleistungsangebot
- Standardangebot und rein funktional ausgerichtetes Einzelhandelsangebot

Karte 29: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Pappelkrug

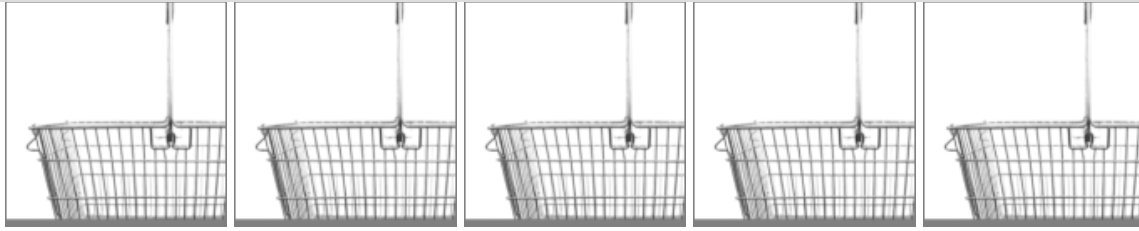


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

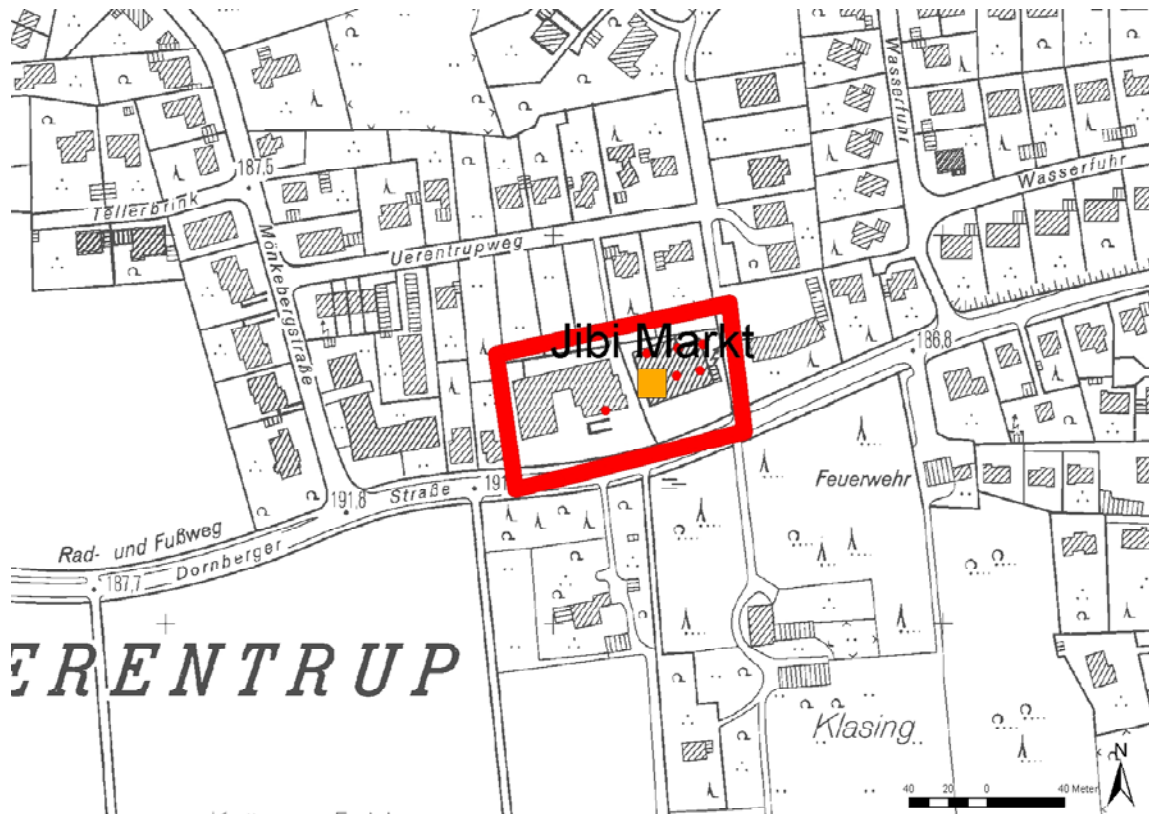
3.5.4 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hoberge-Uerentrup (44)



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Dornberg ■ Dornberger Straße zwischen Mönkebergstraße und Wasserfuhr
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3,5 km westlich der Innenstadt ■ 1,7 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Pappekrug
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 19.275 im Stadtbezirk Dornberg (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.260 m² (16 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Dornberg 0,17 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Frequenzbringer: Supermarkt
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE ■ Stellplätze vor den Gebäuden ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben (Buslinie im 30-Minuten-Takt)
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ kleine städtebauliche Einheit bestehend aus zwei Gebäudekomplexen
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahversorgungsfunktion für Bereich Hoberge-Uerentrup
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ sehr kleines Zentrum ■ funktional ausgerichtete Nutzung ■ eingeschränkte Aufenthaltsqualität

**Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hoberge-Uerentrup (44)
(Fortsetzung)**

Karte 30: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hoberge-Uerentrup



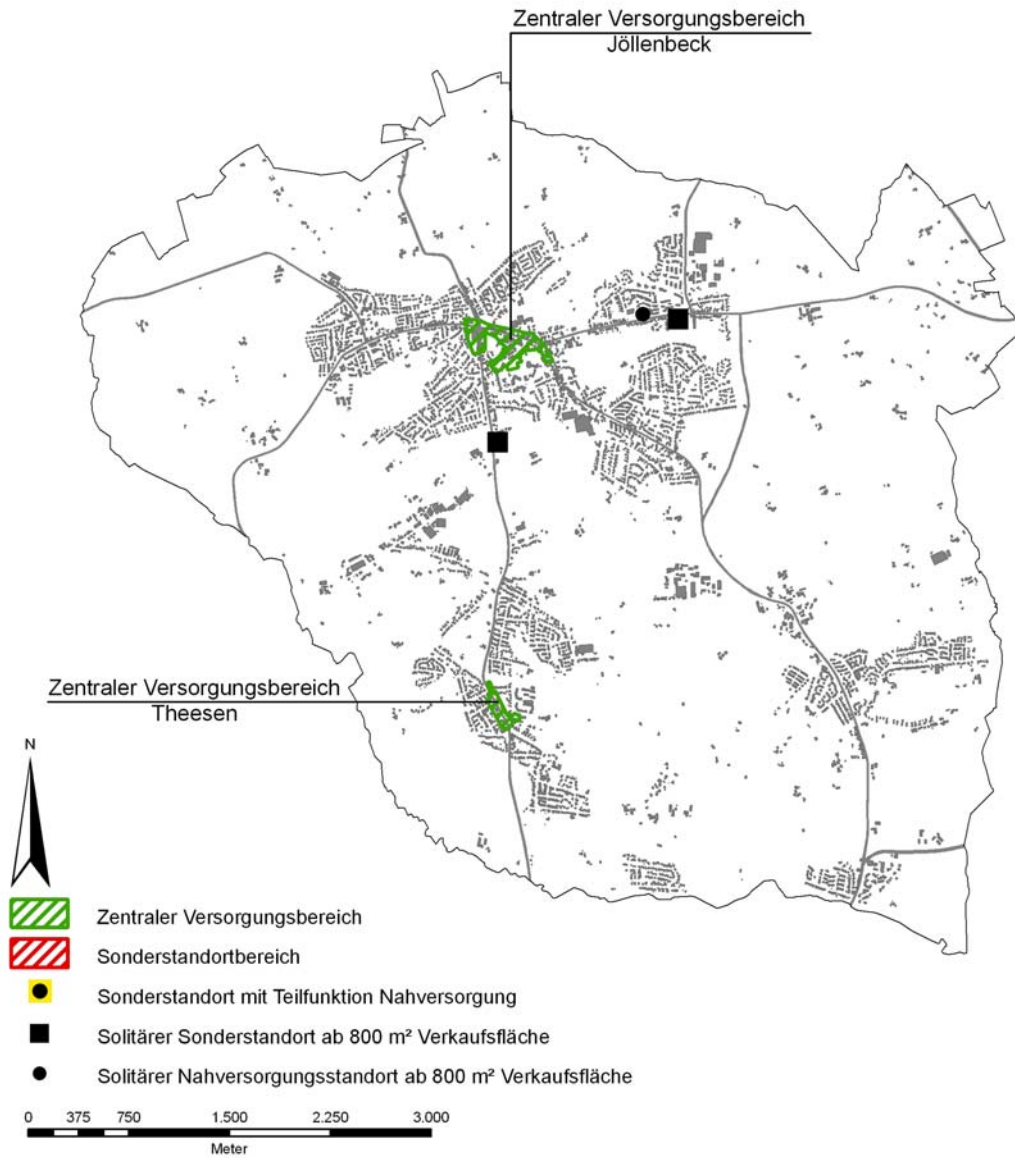
Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

3.6 Standortstruktur im Stadtbezirk Jöllenbeck

Karte 31: Standortstruktur Stadtbezirk Jöllenbeck



In Karte 31 wird ausgehend vom Modell der Standortstruktur (vgl. dazu Karte 1) die Standortstruktur des Stadtbezirks Jöllenbeck im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt. Dabei wird differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen (Zentren der Typen A-D), Sonderstandorten (Standortgemeinschaften ab 5.000 m² Verkaufsfläche sowie Einzelstandorte des übrigen großflächigen Einzelhandels) und solitären Nahversorgungsstandorten (strukturprägend).

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche in Standortprofilen insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation sowie künftige Entwicklungsoptionen dargestellt, dabei handelt es sich um:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbeck (Zentrum Typ C)
- Zentraler Versorgungsbereich Theesen (Zentrum Typ D)

Im Stadtbezirk Jöllenbeck sind keine Sonderstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche vorhanden.

Hinweis: Die angegebenen Verkaufsflächen beruhen auf der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld in der Zeit von Oktober bis Dezember 2006 durchgeführt wurden. Im Einzelfall können Abweichungen zu genehmigten Flächen (Baugenehmigung) auftreten.

3.6.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbeck (51)

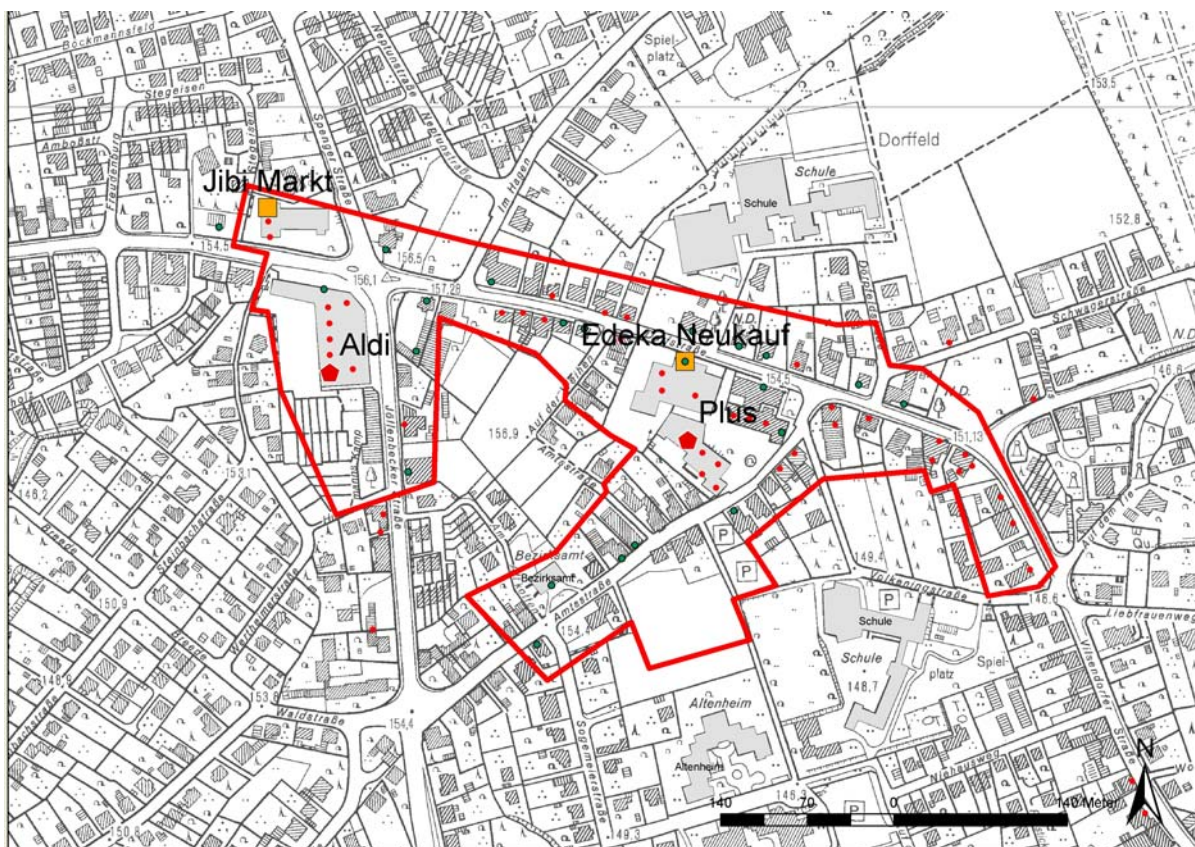


Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Jöllenbeck ■ Bereich Dorfstraße, Amtsstraße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 8,5 km nördlich der Innenstadt
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 21.708 im Stadtbezirk Jöllenbeck (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6.000 m² (36,9 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Jöllenbeck 0,27 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (43 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Gesundheit und Körperpflege (17 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Bekleidung (17 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: zwei Supermärkte und ein Lebensmittel-discounter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verkehrsbelastung ■ Stellplätze im Straßenraum und in Sammelanlagen der Magneten ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ städtebauliche Mitte an der Ecke Amtsstraße/ Dorfstraße ■ Dorfplatz als integrierte neue Stadtmitte ■ Bereich in drei Abschnitte unterteilt ■ heterogene Außendarstellung

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbeck (51) (Fortsetzung)

<p>Versorgungsfunktion</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Supermärkte und Lebensmittel-discounter sichergestellt
<p>Stärken – Schwächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ eingeschränkte Geschäftsatmosphäre in der Dorfstraße ■ hohe Verkehrsbelastung (Jöllenbecker Straße) ■ ansprechender öffentlicher Raum insbesondere im östlichen Bereich ■ wenig zusammenhängende Einzelbereiche ■ Potenzialflächen

Karte 32: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Jöllenbeck



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbeck (51) (Fortsetzung)**Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen**

- bei künftigen Entwicklungen ist auf das innere Gleichgewicht des zentralen Versorgungsbereiches zu achten
- die stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung, das AL-CINA-Gelände als Verlagerungsstandort für den Lebensmittelvollsortimenter Jibi zu nutzen wurde bei der Angrenzung des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt
- eine übermäßige Stärkung eines Teilbereiches kann zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in den anderen Bereichen führen
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

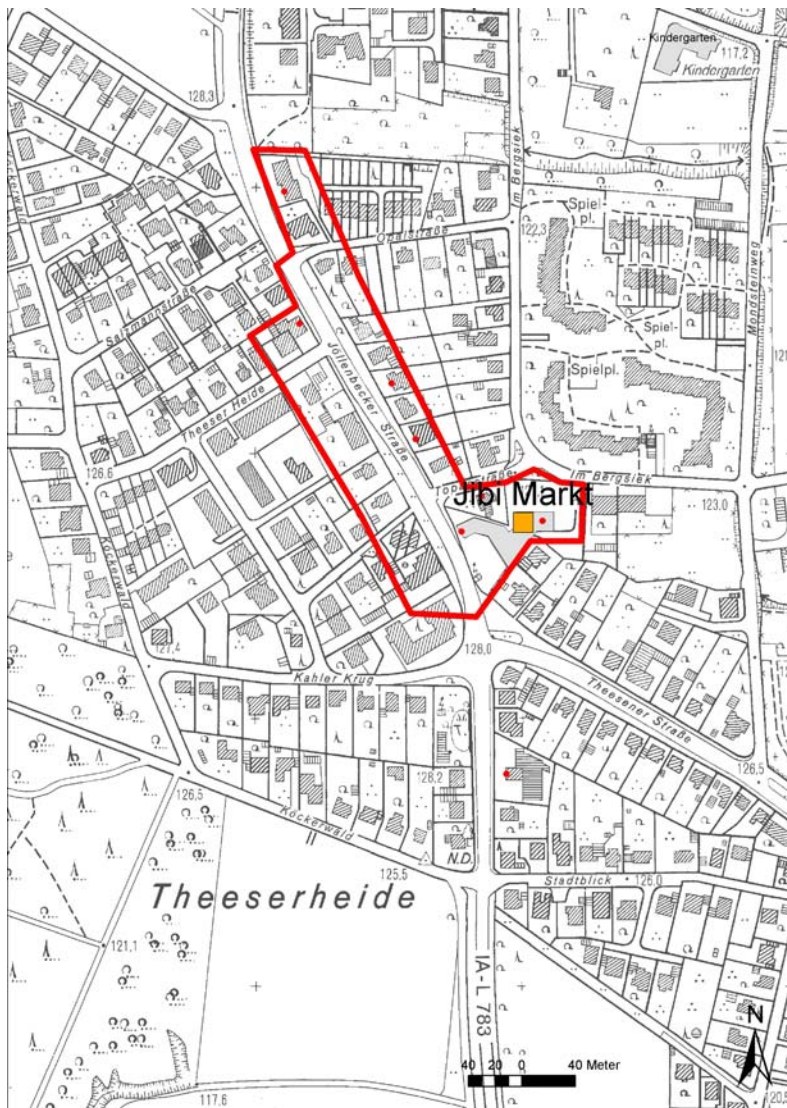
3.6.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Theesen (52)



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Jöllenbeck ■ Bereich Jöllenbecker Straße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 5,7 km nördlich der Innenstadt ■ 2,8 km bis zum zentralen Bereich Bültmannshof
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 21.708 im Stadtbezirk Jöllenbeck (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.000 m² (6,1 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Jöllenbeck 0,27 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (70 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermarkt
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze im Straßenraum und am Supermarkt vorhanden ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ keine städtebauliche Mitte erkennbar ■ Dorf-/Siedlungsstraße mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen ■ keine Zentrumsatmosphäre
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Supermarkt gegeben
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ geringes Angebot ■ zentrale Funktion im Bereich des Einzelhandels, jedoch nicht aus städtebaulicher Sicht

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Theesen (52) (Fortsetzung)

Karte 33: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Theesen



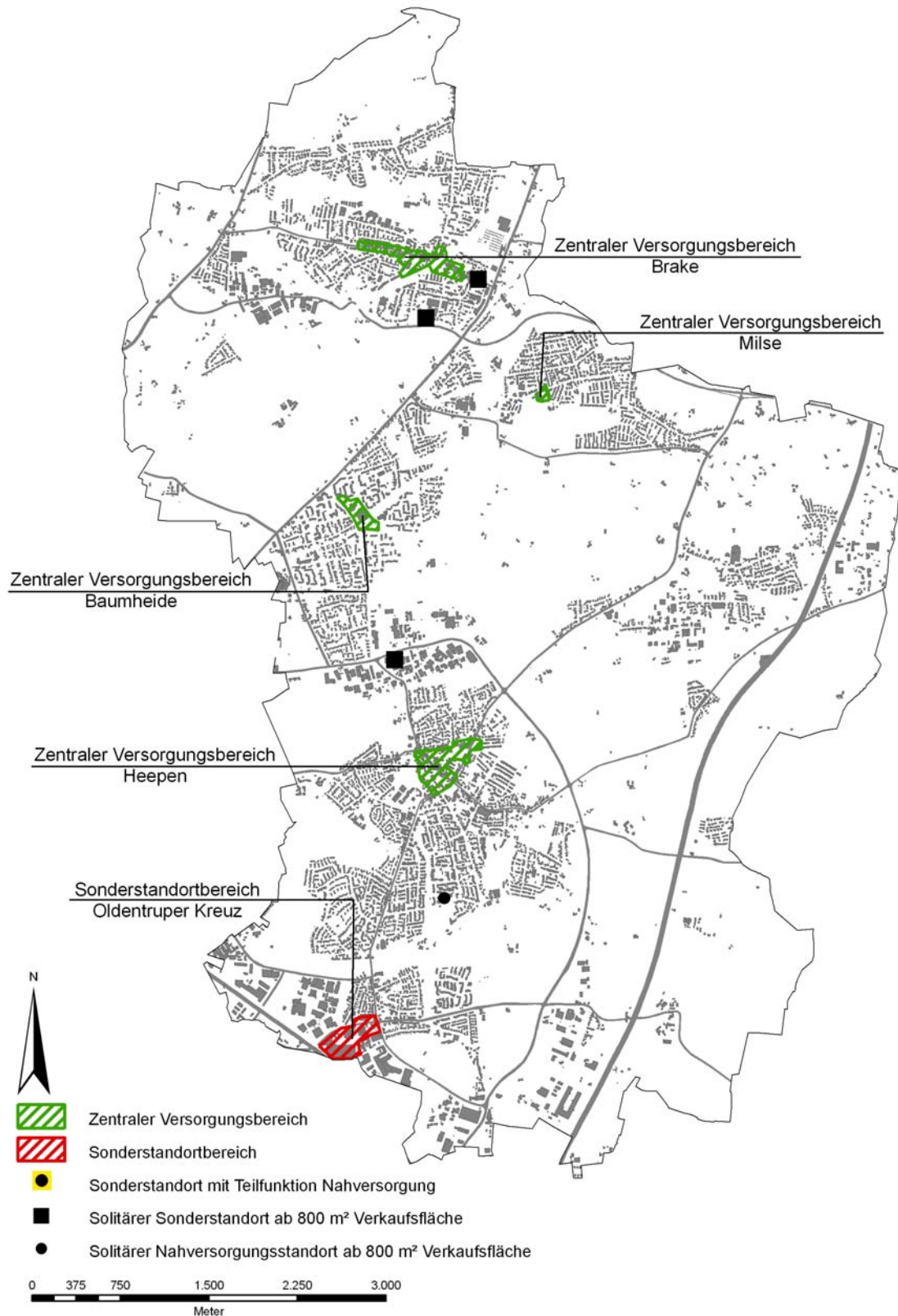
Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

3.7 Standortstruktur im Stadtbezirk Heepen

Karte 34: Standortstruktur Stadtbezirk Heepen



In Karte 34 wird ausgehend vom Modell der Standortstruktur (vgl. dazu Karte 1) die Standortstruktur des Stadtbezirks Heepen im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt. Dabei wird differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen (Zentren der Typen A-D), Sonderstandorten (Standortgemeinschaften ab 5.000 m² Verkaufsfläche sowie Einzelstandorte des übrigen großflächigen Einzelhandels) und solitären Nahversorgungsstandorten (strukturprägend).

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie Sonderstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche in Standortprofilen insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation sowie künftige Entwicklungsoptionen dargestellt, dabei handelt es sich um:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Heepen (Zentrum Typ C)
- Zentraler Versorgungsbereich Brake (Zentrum Typ C)
- Zentraler Versorgungsbereich Milse (Zentrum Typ D)
- Zentraler Versorgungsbereich Baumheide (Zentrum Typ D)

Sonderstandorte

Standortbereiche des großflächigen Einzelhandels > 5.000 m²

- Oldentruper Kreuz

Hinweis: *Die angegebenen Verkaufsflächen beruhen auf der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld in der Zeit von Oktober bis Dezember 2006 durchgeführt wurden. Im Einzelfall können Abweichungen zu genehmigten Flächen (Baugenehmigung) auftreten.*

3.7.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Heepen (61)

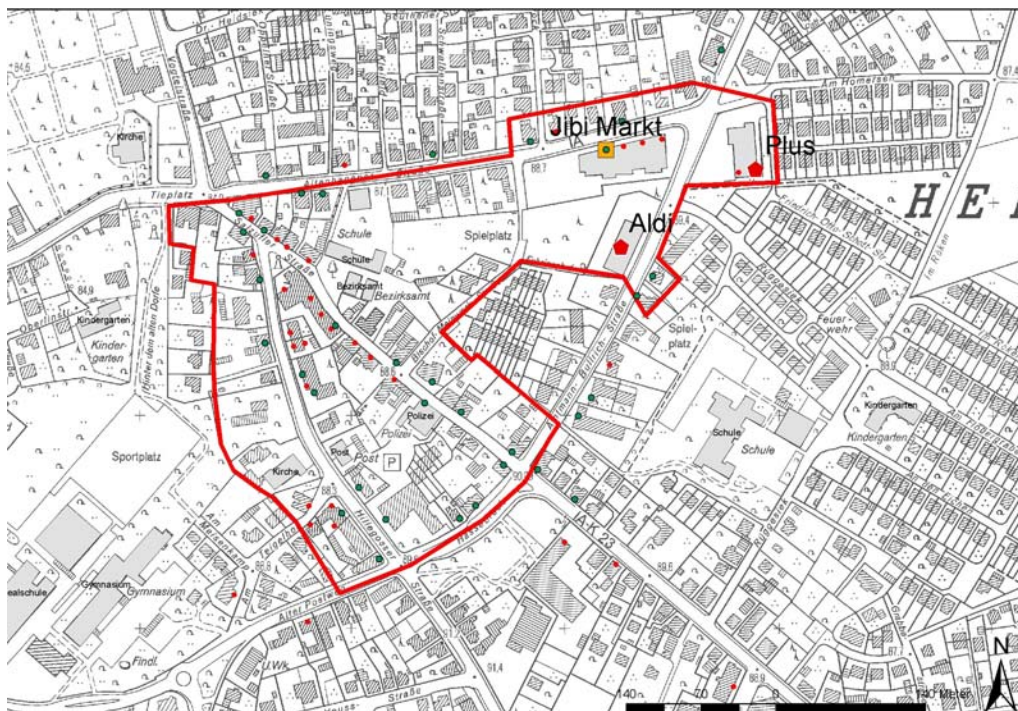


Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Heepen ■ Bereich Salzufler / Hillegosser Straße, Altenhager Straße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 5,1 km östlich der Innenstadt ■ 2,2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Baumheide Rabenhof
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 46.460 im Stadtbezirk Heepen (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3.500 m² (5,2% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Heepen 0,45 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (42% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Bekleidung (17% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Gesundheit und Körperpflege (14% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze im Straßenraum und in Sammelanlagen der Magneten ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ städtebauliches Zentrum in der nördlichen Salzufler / Hillegosser Straße ■ Platzsituation ■ ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums ■ strukturprägende Lebensmittelanbieter bilden einen Entwicklungspol

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Heepen (61) (Fortsetzung)

Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ umfassende Grundversorgung durch Lebensmittelbetrieb
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ fehlende Einbindung der Magneten ■ Lebensmittelmärkte bilden abgesetzten Standort mit geringen Synergien für das übrige Zentrum ■ ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes im westlichen Teil des Zentrums

Karte 35: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Heepen



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ■ stadtentwicklungspolitisches Ziel: städtebauliche Verknüpfung und Stärkung der Synergien zwischen den Polen
--	---

3.7.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Brake (62)

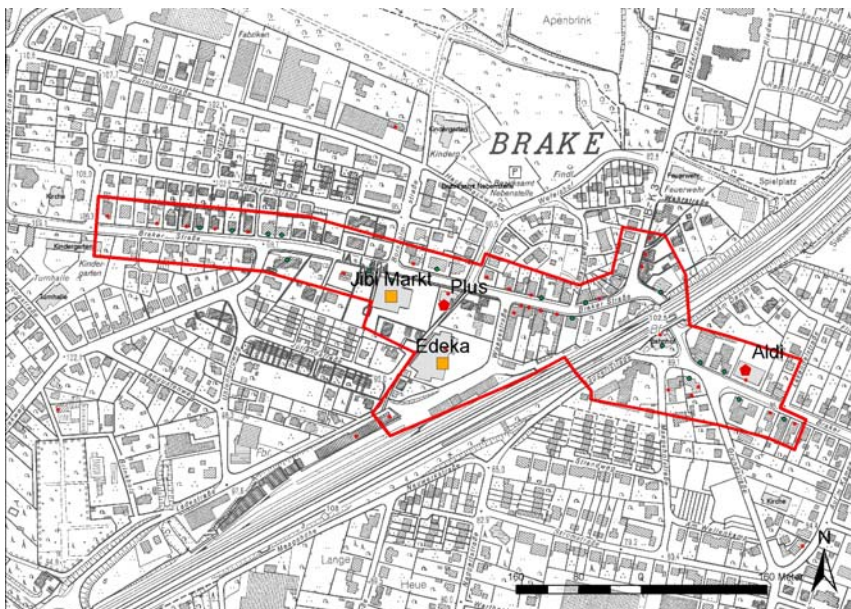


Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Heepen ■ Braker Straße zwischen Rügener Straße und Lavendelstraße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 7,2 km nordöstlich der Innenstadt ■ 1,7 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Milse ■ 2,2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Baumheide Rabenhof
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 46.460 im Stadtbezirk Heepen (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 5.300 m² (7,6% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Heepen 0,45 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (62% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Gesundheit und Körperpflege (11% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Glas/ Porzellan/ Keramik (8% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermärkte und Lebensmitteldiscounter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Braker Straße stark befahren ■ Stellplätze im Straßenraum und vor den Supermärkten ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ keine eindeutig definierte Mitte ■ Zäsur durch Bahntrasse

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Brake (62) (Fortsetzung)

Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Supermärkte und Lebensmittel-discounter sichergestellt ■ Ergänzendes Einzelhandelsangebot (zentrenrelevante Sortimente); Dienstleister und Gastronomie
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verkehrsbelastung ■ Zäsur durch Bahntrasse ■ funktional ausgerichtetes Zentrum

Karte 36: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Brake



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ■ westlicher Teil der Braker Straße stellt aufgrund bestehender kleinteiliger Nutzungen Ergänzungsbereich dar, künftig keine zusätzliche Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, kleinteilige Ergänzungen sind im Einzelfall zu prüfen ■ keine Einzelhandelsentwicklung im westlichen Bereich des Güterbahnhofs
--	--

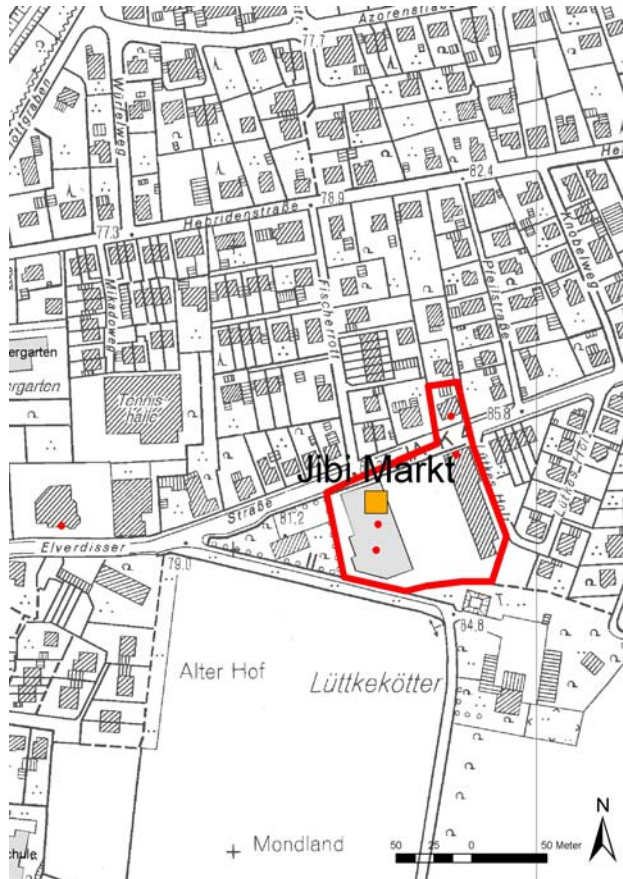
3.7.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Milse (63)



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Heepen ■ Bereich Elverdisser Straße/ Fischerrott
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 7,4 km östlich der Innenstadt ■ 1,7 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Brake ■ 1,8 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Baumheide
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 46.460 im Stadtbezirk Heepen (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 900 m² (1,4 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Heepen 0,45 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (67 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Gesundheit und Körperpflege (22 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermarkt
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze vor dem Supermarkt ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ neu geplantes Zentrum
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Supermarkt sichergestellt
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ funktionales Zentrum im Wesentlichen bestimmt durch den Supermarkt

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Milse (63) (Fortsetzung)

Karte 37: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Milse

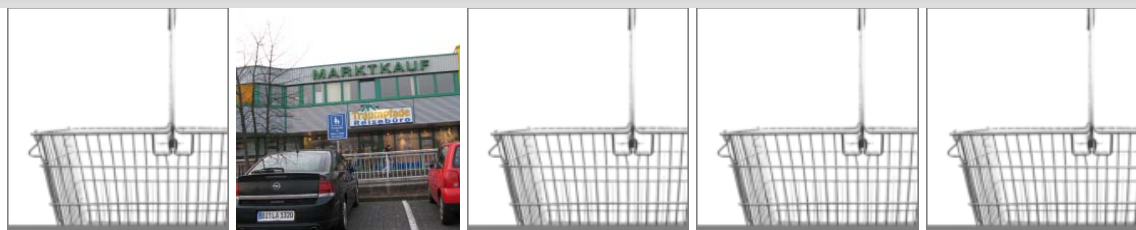


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- stadtentwicklungspolitische Überlegungen zur Aufwertung des Zentrums zielen auf eine Entwicklung südlich der Elverdisser Straße ab. Eine entsprechende Dimensionierung ist im Einzelfall im Hinblick auf eine städtebauliche Verträglichkeit und absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit vor dem Hintergrund der Grundsätze und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bzw. perspektivischer Siedlungsentwicklungen zu prüfen

3.7.4 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Baumheide Rabenhof (64)



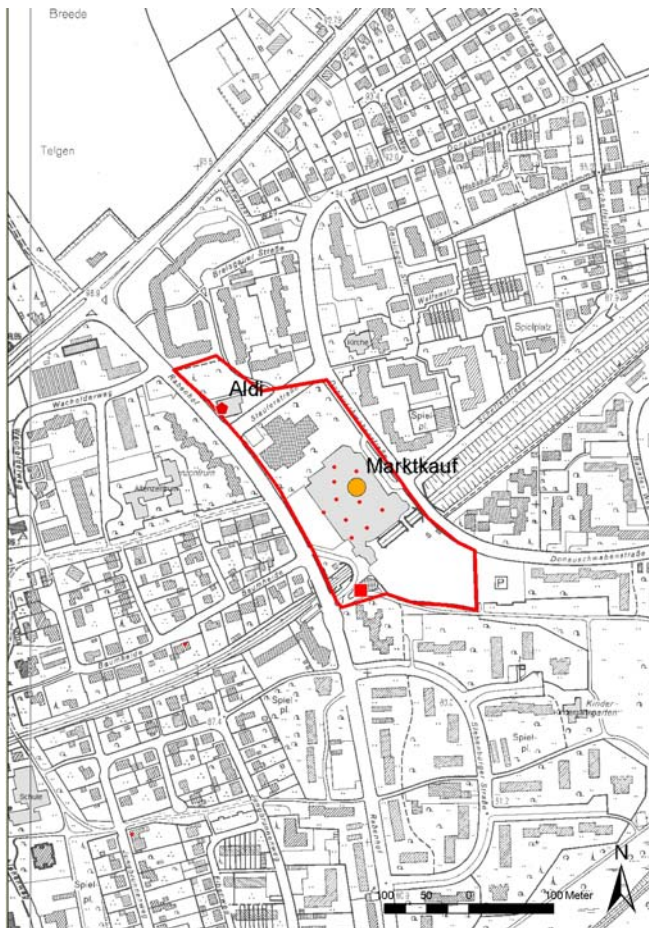
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Heepen ■ Westlich der Straße Rabenhof zwischen Staufenstrasse und Siebenbürger Straße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 5,5 km nordöstlich der Innenstadt ■ 1,8 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Milse ■ 2,2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Brake ■ 2,2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Heepen
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 46.460 im Stadtbezirk Heepen (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6.200 m² (8,9% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Heepen 0,45 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (74% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Bekleidung (6% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Einkaufszentrum am Rabenhof mit SB-Warenhaus
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze im Bereich des Einkaufszentrum ■ gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs durch Stadtbahn gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ funktionale Gestaltung des Einkaufszentrums, introvertiertes Auftreten
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Einkaufszentrum

**Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Baumheide Rabenhof (64)
(Fortsetzung)**

Stärken – Schwächen

- funktionales Zentrum
- autokundenorientierter Standort

Karte 38: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Baumheide Rabenhof



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

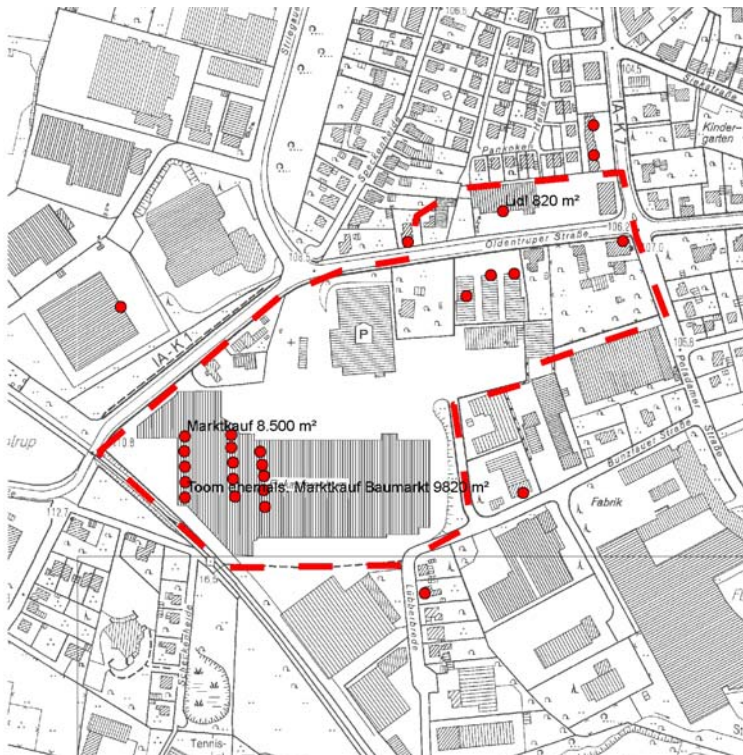
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Standortsicherung für Lebensmitteldiscounter, Erweiterungsmöglichkeiten prüfen

3.7.5 Standortprofil: Sonderstandort Oldentruper Kreuz

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Heepen ■ Bereich Oldentruper Straße
<p>Eckdaten Einzelhandelsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 23.200 m² Gesamtverkaufsfläche (33% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Bau- und Gartenmarktsortimente, Lebensmittel, Bekleidung, Schuhe ■ zentrenrelevantes, insbesondere nahversorgungsrelevantes Warenangebot im Kernsortiment, zentrenrelevante Randsortimente ■ großflächige Anbieter: Marktkauf (8.500 m² Verkaufsfläche), Toom ehemals Marktkauf Baumarkt (9.800 m² Verkaufsfläche), Lidl (800 m² Verkaufsfläche)

Karte 39: Standortbereich Oldentruper Kreuz



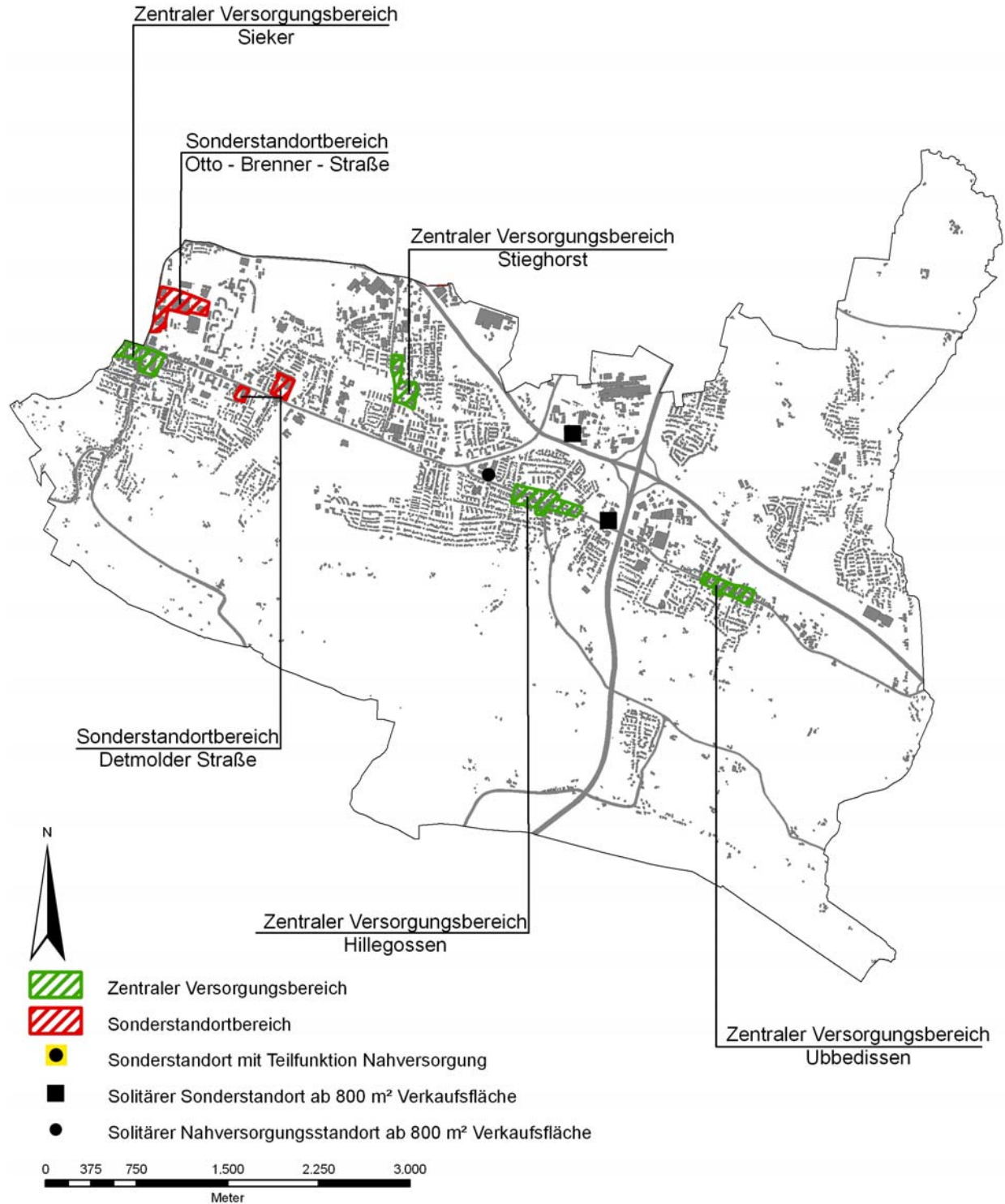
Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Standortprofil: Sonderstandort Oldentruper Kreuz (Fortsetzung)

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit gleichermaßen nahversorgungs- und zentrenrelevanter wie nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ■ Wettbewerbsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen in Heepen
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Überplanung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ggf. unter Einbeziehung der Randbereiche
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> ■ Teilfunktion Nahversorgung sowie Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ■ keine Einzelhandelsentwicklung nördlich der Oldentruper Straße

3.8 Standortstruktur im Stadtbezirk Stieghorst

Karte 40: Standortstruktur Stadtbezirk Stieghorst



In Karte 40 wird ausgehend vom Modell der Standortstruktur (vgl. dazu Karte 1) die Standortstruktur des Stadtbezirks Stieghorst im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt. Dabei wird differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen (Zentren der Typen A-D), Sonderstandorten (Standortgemeinschaften ab 5.000 m² Verkaufsfläche sowie Einzelstandorte des übrigen großflächigen Einzelhandels) und solitären Nahversorgungsstandorten (strukturprägend).

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie Sonderstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche in Standortprofilen insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation sowie künftige Entwicklungsoptionen dargestellt, dabei handelt es sich um:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Hillegossen (Zentrum Typ C)
- Zentraler Versorgungsbereich Stieghorst (Zentrum Typ D)
- Zentraler Versorgungsbereich Sieker (Zentrum Typ D)
- Zentraler Versorgungsbereich Ubbedissen (Zentrum Typ D)

Sonderstandorte

Standortbereiche des großflächigen Einzelhandels > 5.000 m²

- Otto-Brenner-Straße
- Detmolder Straße

Hinweis: *Die angegebenen Verkaufsflächen beruhen auf der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld in der Zeit von Oktober bis Dezember 2006 durchgeführt wurden. Im Einzelfall können Abweichungen zu genehmigten Flächen (Baugenehmigung) auftreten.*

3.8.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hillegossen (71)

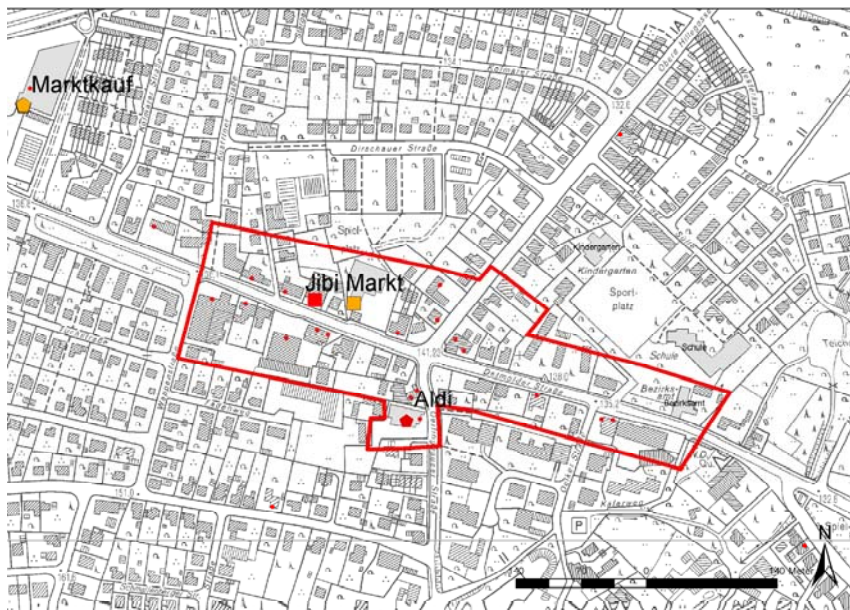


Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst ■ Bereich Detmolder Straße zwischen Wappenstraße und Bezirksamt
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6 km südöstlich der Innenstadt ■ 1,5 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Stieghorst ■ 1,6 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Ubbdissen ■ weitere Magnetbetriebe abgesetzt und außerhalb des Zentrums
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 31.990 im Stadtbezirk Stieghorst (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 8.500 m² (1,6 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst 0,41 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Möbel (74 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Nahrungs- und Genussmittel (16 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Durchgangsverkehr ■ Stellplätze im Straßenraum und vor den Lebensmittelmärkten ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hillegossen (71) (Fortsetzung)

Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ lineare Struktur, keine städtebaulich definierte Mitte ■ einfache Gestaltung des öffentlichen Raums
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Lebensmittelbetriebe
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ starke Verkehrsbelastung ■ geringe Aufenthaltsqualität ■ keine Markierung des Zentrums, „Ausfließen“ an den Rändern ■ geringes zentrenrelevantes Angebot ■ geringe Qualitäten bzgl. der Außendarstellung und öffentlicher Raum

Karte 41: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hillegossen



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
--	--

3.8.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Stieghorst (72)

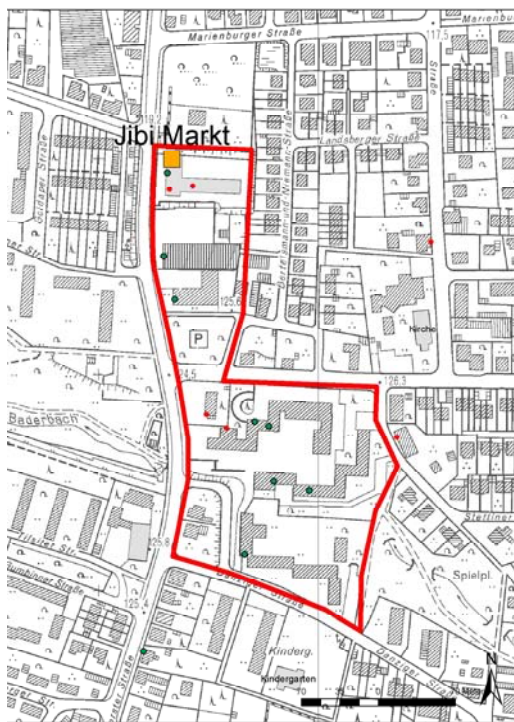


Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst ■ Bereich Stieghorsterstraße, zwischen Marienburger Straße und Danziger Straße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 4,3 km südöstlich der Innenstadt ■ 1,5 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Hille-gossen ■ 2,1 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Sieker
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 31.990 im Stadtbezirk Stieghorst (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1.500 m² (1,6 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst 0,41 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (67 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermarkt
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze im Straßenraum und vor dem Supermarkt ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Städtebauliches Zentrum nur am Anfang der Schneidemühler Straße ■ weite Bereiche ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ■ geplante Mitte aus den 60er und 70er Jahren entspricht nicht mehr den modernen Gestaltungsansprüchen

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Stieghorst (72) (Fortsetzung)

Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Supermarkt gewährleistet
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ unter städtebaulichen Gesichtspunkten kein klares Zentrum erkennbar ■ funktionale Ausrichtung als Nahversorgungszentrum ■ einfache Außendarstellung und unattraktiver öffentlicher Raum ■ Leerstände

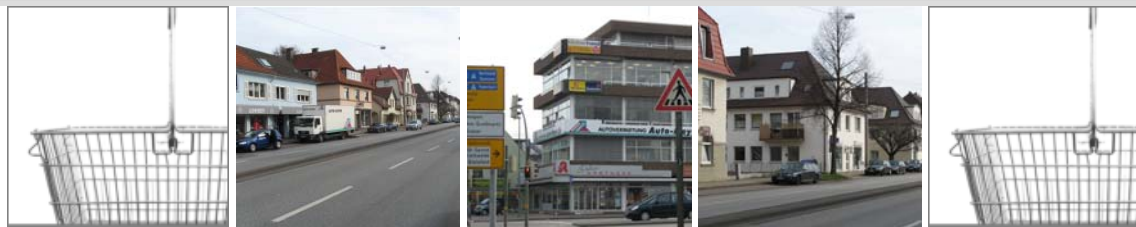
Karte 42: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Stieghorst



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D ■ Ausschluss von Einzelhandelsentwicklungen insbesondere mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten, die negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches erwarten lassen
--	---

3.8.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Sieker (73)



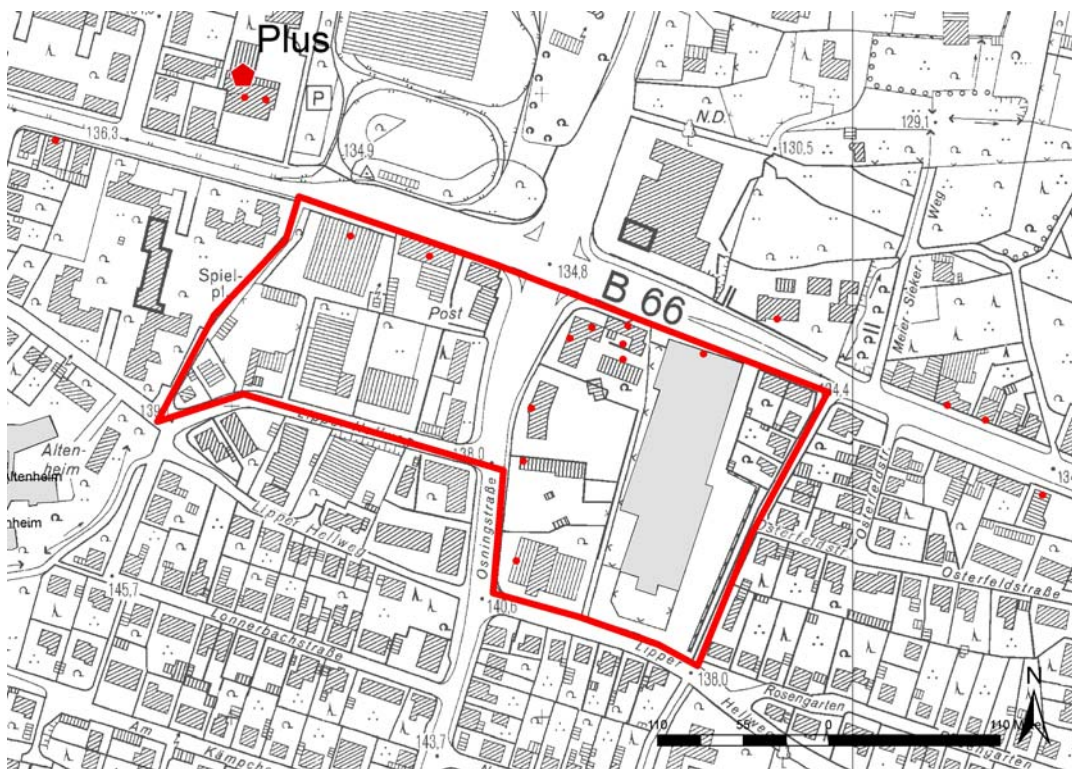
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst (Randbereich zum Stadtbezirk Mitte) ■ Bereich Detmolder Straße, im Westen bis in den Stadtbezirk Mitte
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2,7 km südöstlich der Innenstadt ■ 2,1 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Stieghorst
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 31.990 im Stadtbezirk Stieghorst (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 10.600 m² (11,7 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst 0,41 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bau- und Gartenmarktsortiment (82 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Möbel (11 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Hornbach, Lebensmitteldiscounter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Durchgangsverkehr ■ Stellplätze im Straßenraum und vor großflächigen Betrieben ■ autokundenorientierter Standort ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ keine städtebaulich definierte Mitte
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Lebensmitteldiscounter gewährleistet

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Sieker (73) (Fortsetzung)

Stärken – Schwächen

- starke Verkehrsbelastung
- funktionaler Standard
- geringe zentrenrelevante Ausstattung
- fehlende Verknüpfung insbesondere der nördlich und südlich gelegenen Einzelhandelsbausteine

Karte 43: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Sieker



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Entwicklungsmöglichkeiten sind insbesondere auch vor dem Hintergrund des Regionalplans zu prüfen
- städtebauliche Aufwertung
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

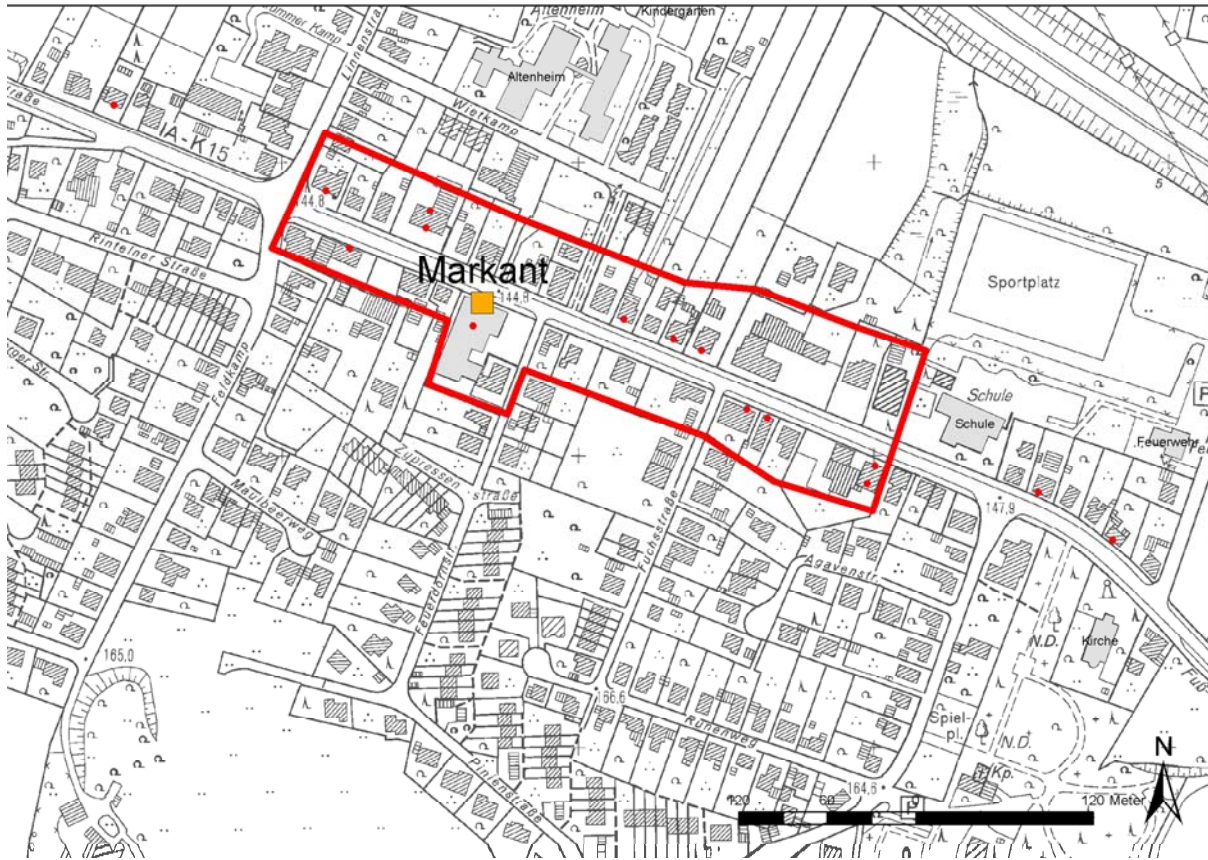
3.8.4 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Ubbedissen (74)



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst ■ Detmolder Straße zwischen Linnenstraße und Ubbedisser Straße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 7,6 km südöstlich der Innenstadt ■ 1,6 km bis zum zentralen Bereich Hillegossen
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 31.990 im Stadtbezirk Stieghorst (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2.000 m² (2,2 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst 0,41 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (60 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermarkt
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze im Straßenraum und vor dem Supermarkt sowie vor den Ladeneinheiten ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ keine städtebaulich definierte Mitte ■ lineare Struktur ■ heterogene Außendarstellung der Geschäfte ■ wenig attraktiver öffentlicher Raum
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Supermarkt gewährleistet
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schwächen im Angebot und in der Außendarstellung ■ wenig zusammenhängende Einzelbereiche

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Ubbedissen (74) (Fortsetzung)

Karte 44: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ubbedissen



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

3.8.5 Standortprofil: Sonderstandort Detmolder Straße

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst ■ Bereich Detmolder Straße
<p>Eckdaten Einzelhandelsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 15.800 m² Gesamtverkaufsfläche (17% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Möbel, Bau- und Gartensortimente, Lebensmittel, Wohneinrichtungsbedarf ■ zentrenrelevantes, insbesondere nahversorgungsrelevantes Warenangebot im Kernsortiment, zentrenrelevante Randsortimente ■ großflächige Anbieter: Hammer Heimtex (2.200 m² Verkaufsfläche), Möbel Boss (9.800 m² Verkaufsfläche), Reno (rd. 960 m² Verkaufsfläche), Praktiker (7.500 m² Verkaufsfläche)

Karte 45: Standortbereich Detmolder Straße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

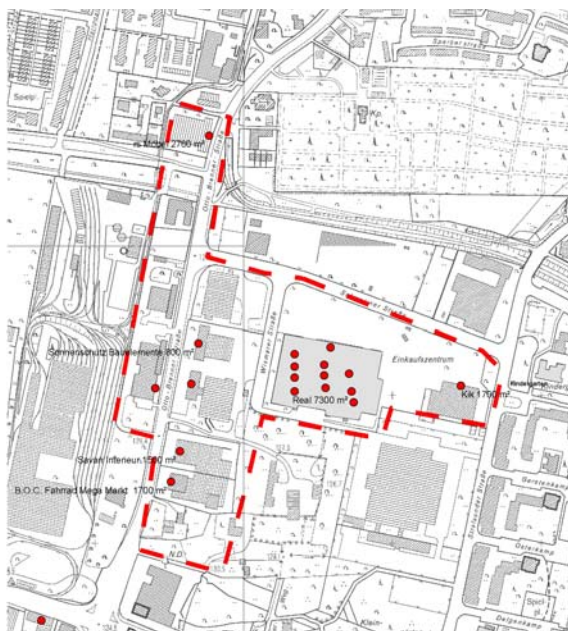
Standortprofil: Sonderstandort Detmolder Straße (Fortsetzung)

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit gleichermaßen zentrenrelevanter wie nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ■ Streulagen der Einzelhandelsnutzungen entlang der Detmolder Straße bedingen Funktionsverluste der zentralen Versorgungsbereiche in Stieghorst
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Berücksichtigung der Randbereiche im Hinblick auf die Fragestellung, ob eine Steuerung des Einzelhandels notwendig erscheint, so dass die Zielsetzung (im Sinne der Einzelhandelssteuerung) für den Standortbereich nicht konterkariert wird
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beschränkung auf Bestand ■ Erweiterungen und Umnutzungen ausschließlich im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich

3.8.6 Standortprofil: Sonderstandort Otto-Brenner-Straße

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst ■ Bereich Otto-Brenner-Straße, Wismarer Straße, Schwerter Straße
<p>Eckdaten Einzelhandelsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 12.600m² Gesamtverkaufsfläche (17% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Möbel, Lebensmittel, Bekleidung, Sportwaren ■ zentrenrelevantes, insbesondere nahversorgungsrelevantes Warenangebot im Kernsortiment, zentrenrelevante Randsortimente ■ großflächige Anbieter: Sonnenschutz Bauelemente (800 m² Verkaufsfläche), Savan Interieur (1.500 m² Verkaufsfläche), B.O.C. Fahrrad Mega Markt (1.700 m² Verkaufsfläche), Real (7.300 m² Verkaufsfläche), KIK (1.700 m² Verkaufsfläche), Lohmeyer Home Interieurs (rd. 900 m² Verkaufsfläche)

Karte 46: Standortbereich Otto-Brenner-Straße



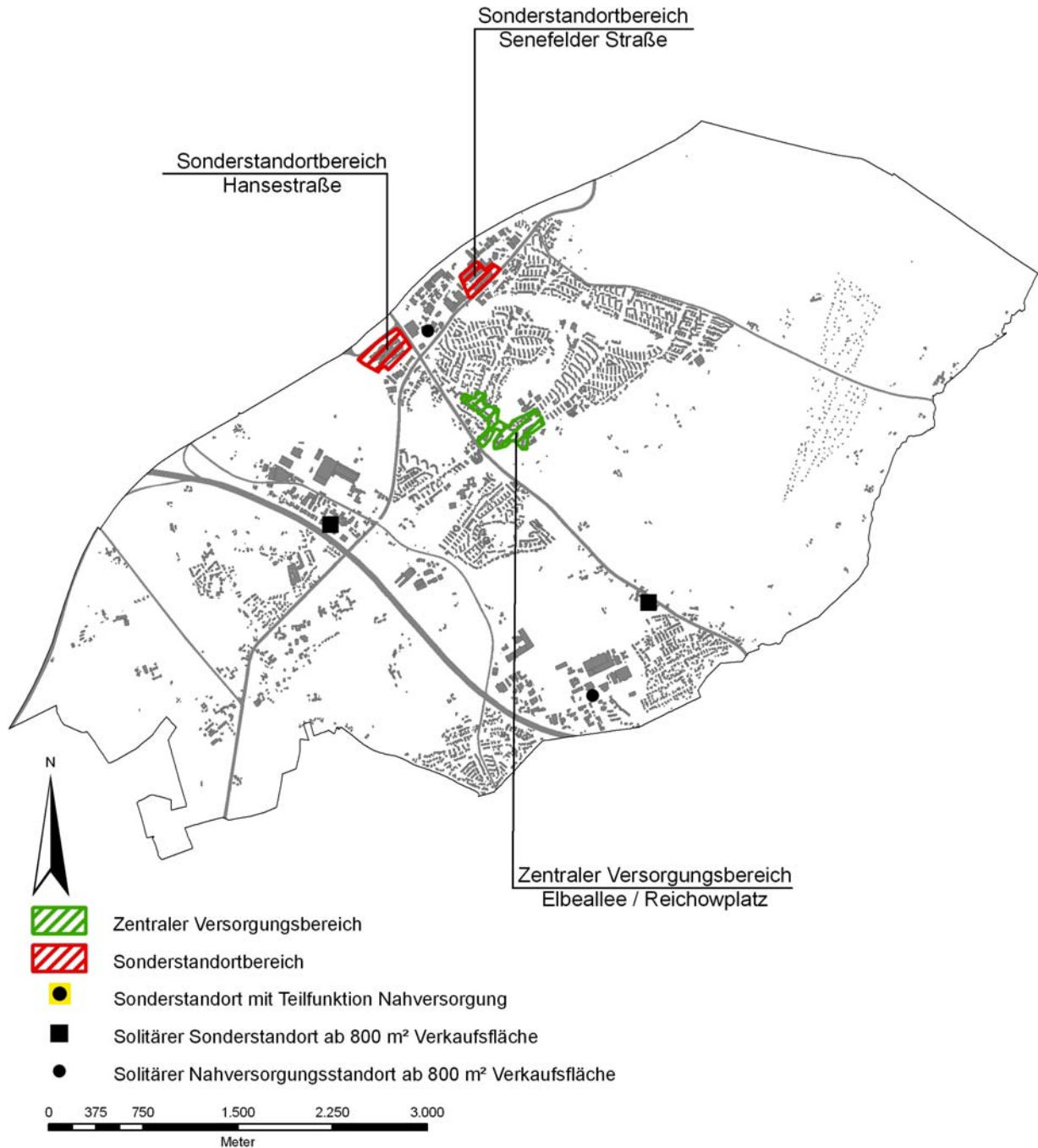
Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Standortprofil: Sonderstandort Otto-Brenner-Straße (Fortsetzung)

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ■ Wettbewerbsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen ■ schränkt Entwicklungsperspektiven von zentralem Bereich ein, insbesondere in Stieghorst (Sieker)
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Überplanung der umliegenden Bereiche im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ■ 2. Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung (Entwicklung ist vor dem Hintergrund künftiger stadtentwicklungspolitischer Entscheidungen mit Bezug auf Bestand bzw. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu bewerten)

3.9 Standortstruktur im Stadtbezirk Sennestadt

Karte 47: Standortstruktur Stadtbezirk Sennestadt



In Karte 47 wird ausgehend vom Modell der Standortstruktur (vgl. dazu Karte 1) die Standortstruktur des Stadtbezirks Sennestadt im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt. Dabei wird differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen (Zentren der Typen A-D), Sonderstandorten (Standortgemeinschaften ab 5.000 m² Verkaufsfläche sowie Einzelstandorte des übrigen großflächigen Einzelhandels) und solitären Nahversorgungsstandorten (strukturprägend).

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie Sonderstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche in Standortprofilen insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation sowie künftige Entwicklungsoptionen dargestellt, dabei handelt es sich um:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Elbeallee / Reichowplatz (Zentrum Typ C)

Sonderstandorte

Standortbereiche des großflächigen Einzelhandels > 5.000 m²

- Senefelder Straße
- Hansestraße

Hinweis: *Die angegebenen Verkaufsflächen beruhen auf der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld in der Zeit von Oktober bis Dezember 2006 durchgeführt wurden. Im Einzelfall können Abweichungen zu genehmigten Flächen (Baugenehmigung) auftreten.*

3.9.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Elbeallee / Reichowplatz (81)



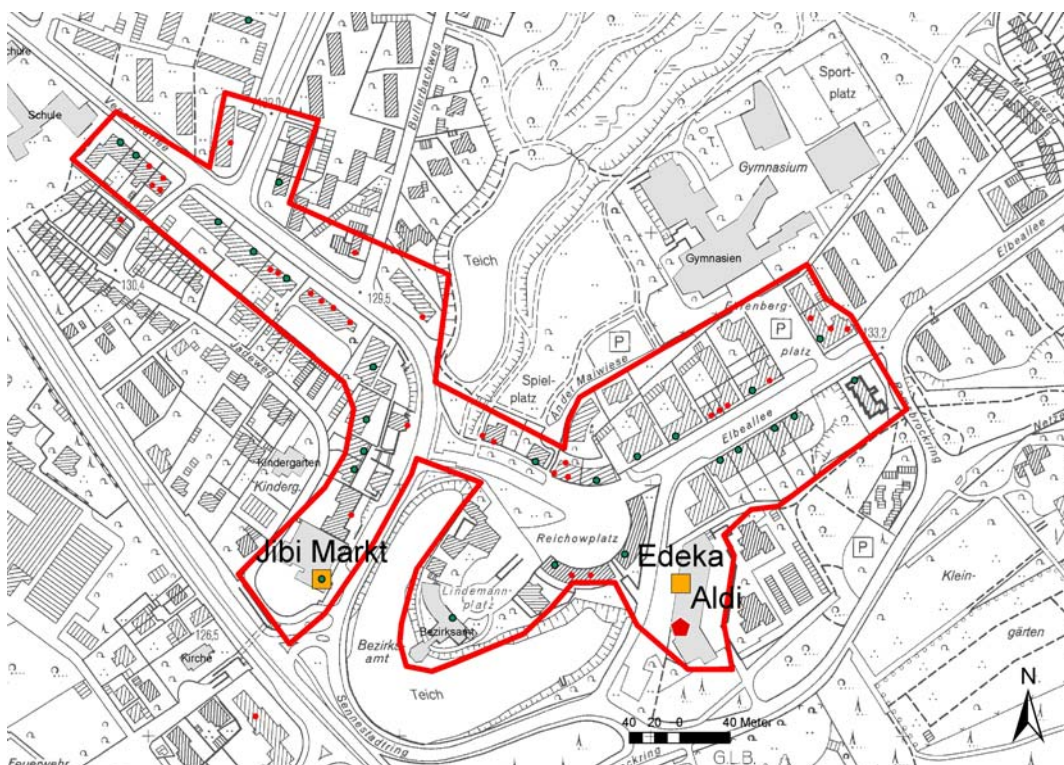
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Sennestadt ■ Bereich Elbeallee/ Reichowplatz, Vernhofallee
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 9 km südlich der Innenstadt
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 21.509 im Stadtbezirk Sennestadt
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 5.400 m² (11,4 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Sennestadt 0,66 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (40 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Bekleidung (15 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Gesundheit und Körperpflege (15 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: zwei Supermärkte, 1 Lebensmittel-discounter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze im Straßenraum und kleine Sammelanlagen bei den Magnetbetrieben ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ stark städtebaulich geprägtes Zentrum ■ Reichowplatz als weitläufiges Gelenk mit platzartiger Mitte
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Lebensmittelbetriebe gewährleistet

**Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Elbeallee / Reichowplatz (81)
(Fortsetzung)**

Stärken – Schwächen

- Leerstände
- teilweise Nutzung in abgesetzter Lage
- Schwächen im Angebot
- Gestaltungsdefizite, z.T. an den Gebäuden

Karte 48: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Elbeallee/ Reichowplatz



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

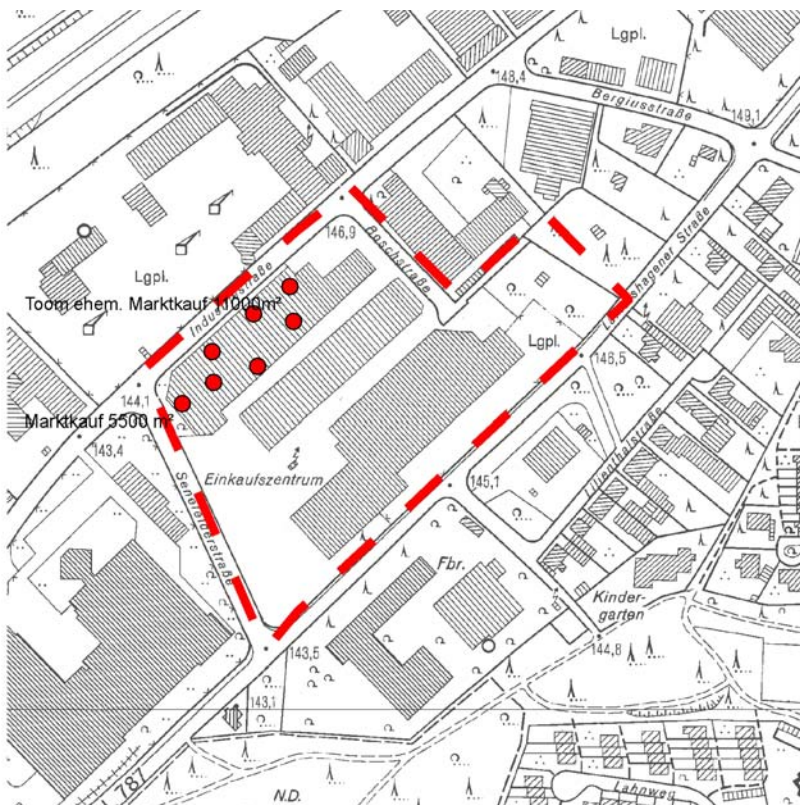
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Behebung städtebaulicher Defizite
- Nutzungsdichte schaffen, vorhandene Potenziale nutzen
- (ein entsprechender Prozess zur Stadtentwicklung wurde bereits angestoßen)

3.9.2 Standortprofil: Sonderstandort Senefelder Straße

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Sennestadt ■ Bereich Industriestraße
<p>Eckdaten Einzelhandelsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 18.800 m² Gesamtverkaufsfläche (44% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Bau- und Gartenmarktsortimente, Lebensmittel ■ zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Warenangebot ■ großflächige Anbieter: Marktkauf (5.500 m² Verkaufsfläche), Marktkauf Getränkemarkt (800 m² Verkaufsfläche), Marktkauf Baumarkt (11.000 m² Verkaufsfläche), Lidl (800 m² Verkaufsfläche)

Karte 49: Standortbereich Senefelder Straße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

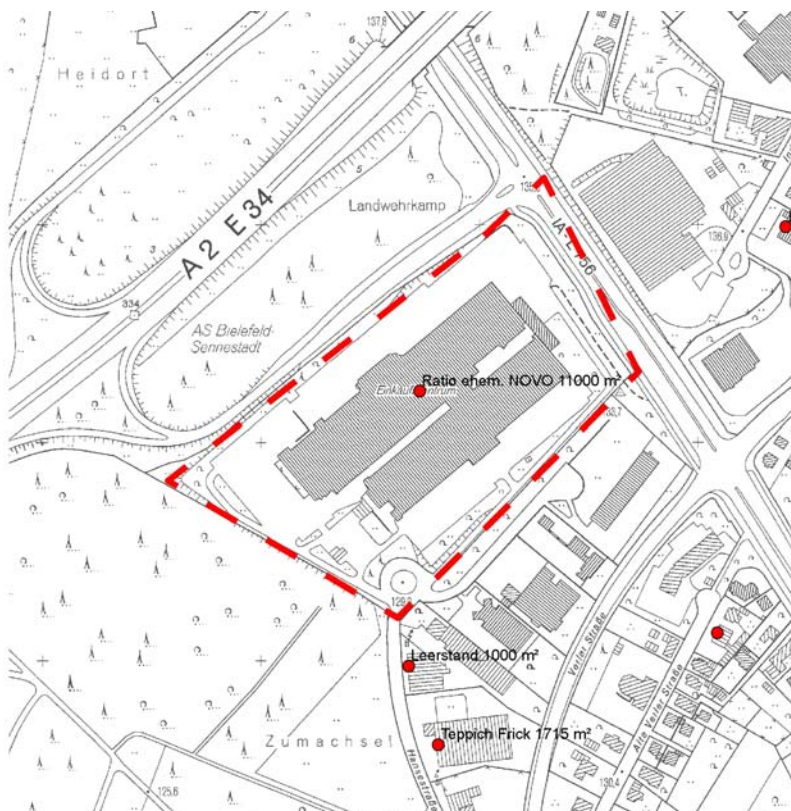
Standortprofil: Sonderstandort Senefelder Straße (Fortsetzung)

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ■ hoher Anteil des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln an Sonderstandorten ■ verschärfte Wettbewerbssituation / Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sondergebiet SB-Warenhaus / Baumarkt ■ Berücksichtigung der Randbereiche im Hinblick auf die Fragestellung, ob eine Steuerung des Einzelhandels notwendig erscheint, so dass die Zielsetzung (im Sinne der Einzelhandelssteuerung) für den Standortbereich nicht konterkariert wird
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> ■ Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ■ Reduzierung des nahversorgungsrelevanten Sortiments auf Nahversorgungsfunktion

3.9.3 Standortprofil: Sonderstandort Hansestraße

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Sennestadt ■ Bereich Hansestraße
<p>Eckdaten Einzelhandelsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (gerundet) 13.800 m² Gesamtverkaufsfläche (32% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) ■ Sortimentsschwerpunkt: Bau- und Gartenmarktsortimente, Lebensmittel ■ zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Warenangebot ■ großflächige Anbieter: Ratio ehem. NOVO (11.000 m² Verkaufsfläche), Teppich Frick (1.700 m² Verkaufsfläche),

Karte 50: Standortbereich Hansestraße



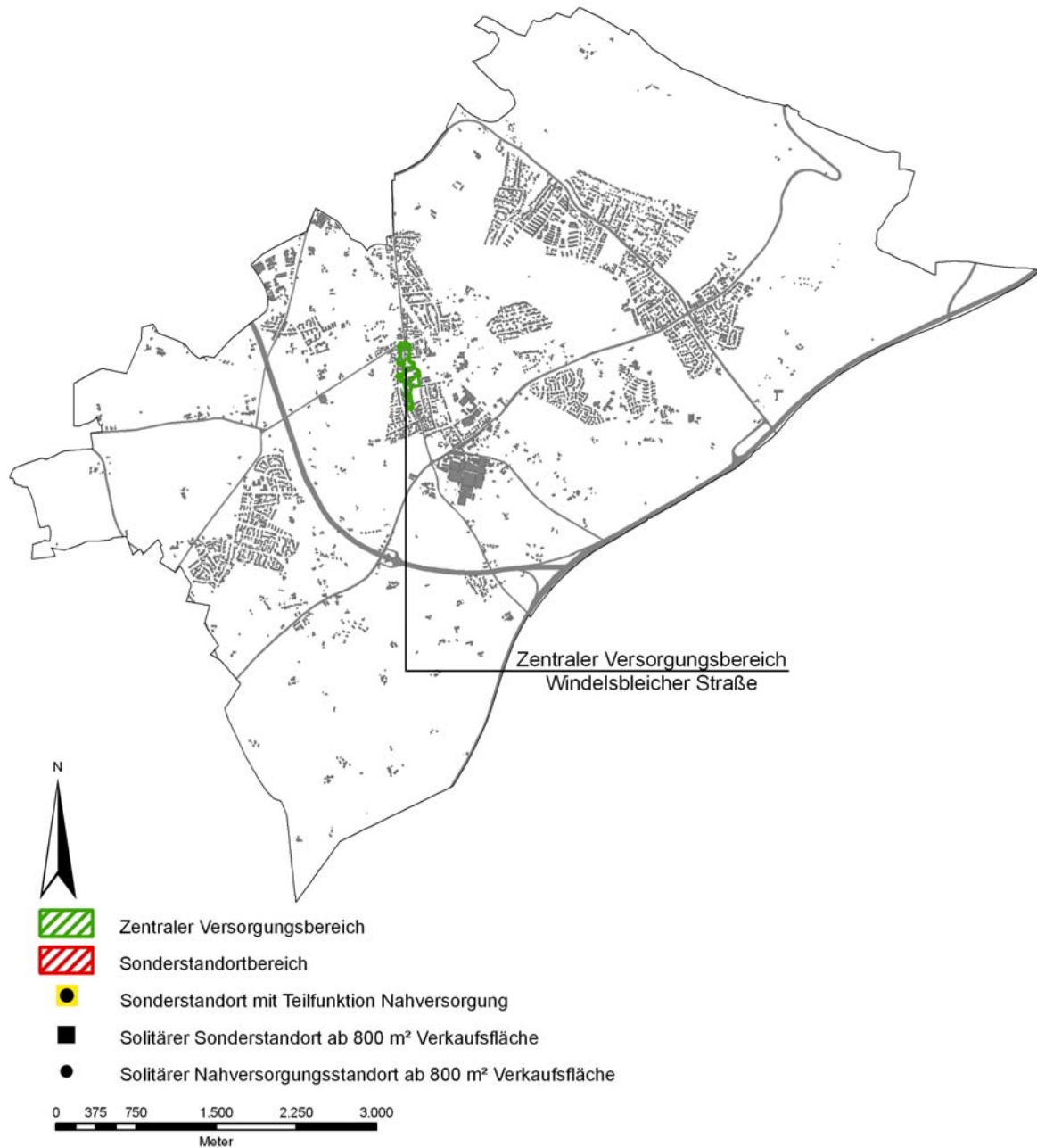
Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Standortprofil: Sonderstandort Hansestraße (Fortsetzung)

Funktionale Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ■ hoher Anteil des Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln an Sonderstandorten ■ verschärfte Wettbewerbssituation / Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sondergebiet SB-Warenhaus / Baumarkt ■ Berücksichtigung der Randbereiche im Hinblick auf die Fragestellung, ob eine Steuerung des Einzelhandels notwendig erscheint, so dass die Zielsetzung (im Sinne der Einzelhandelssteuerung) für den Standortbereich nicht konterkariert wird
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erweiterungen oder Umnutzungen nur im Bereich des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels ■ Reduzierung des nahversorgungsrelevanten Sortiments auf Nahversorgungsfunktion

3.10 Standortstruktur im Stadtbezirk Senne

Karte 51: Standortstruktur Stadtbezirk Senne



In Karte 51 wird ausgehend vom Modell der Standortstruktur (vgl. dazu Karte 1) die Standortstruktur des Stadtbezirks Senne im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellt. Dabei wird differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen (Zentren der Typen A-D), Sonderstandorten (Standortgemeinschaften ab 5.000 m² Verkaufsfläche sowie Einzelstandorte des übrigen großflächigen Einzelhandels) und solitären Nahversorgungsstandorten (strukturprägend).

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche in Standortprofilen insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation sowie künftige Entwicklungsoptionen dargestellt, dabei handelt es sich um:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich Windelsbleicher Straße (Zentrum Typ C)

Im Stadtbezirk Senne sind keine Sonderstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche vorhanden.

Hinweis: Die angegebenen Verkaufsflächen beruhen auf der flächendeckenden Erhebung des Einzelhandels, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld in der Zeit von Oktober bis Dezember 2006 durchgeführt wurden. Im Einzelfall können Abweichungen zu genehmigten Flächen (Baugenehmigung) auftreten.

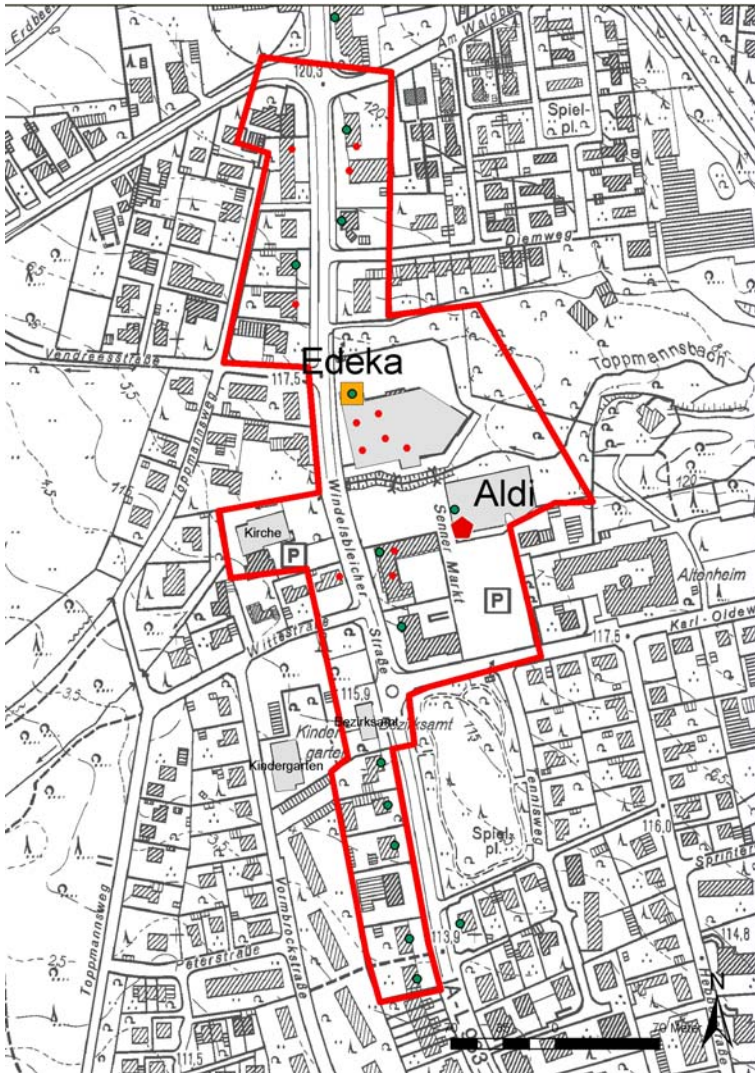
3.10.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Windelsbleicher Straße (92)



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Senne ■ Bereich Windelsbleicher Straße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6,8 km südlich der Innenstadt
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 19.979 im Stadtbezirk Senne (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2.800 m² (33,5 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Senne 0,22 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel (71 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermarkt und Lebensmitteldiscounter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze im Straßenraum und um den Senner Markt ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ anspruchsvolle, städtisch wirkende Bebauung am Markt ■ Magnetbetriebe sind städtebaulich integriert
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Lebensmittelbetriebe gewährleistet
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ hochwertige Gestaltung um den Markt ■ übriger Einzelhandel ohne Bedeutung und ohne Ausstrahlung

**Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Windelsbleicher Straße (92)
(Fortsetzung)**

Karte 52: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Windelsbleicher Straße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Modell der Standortstruktur	19
Abbildung 2:	Übersicht der Sonderstandorte im Bielefelder Stadtgebiet.....	27
Abbildung 3:	Vorgehen bei der Betrachtung von Sonderstandorten	28
Abbildung 4:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	40
Abbildung 5:	Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche)	51
Abbildung 6:	Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben großflächiger Lebensmittelmärkte ($> 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche).....	51
Abbildung 7:	Prüfschema für ein Ansiedlungsvorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment	55
Abbildung 8:	Gebietstypisierung für den Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße	85

Karten

Karte 1:	Standortstruktur.....	20
Karte 2:	Beispiel 1. Arbeitsschritt (Orientierung am Bestand)	22
Karte 3:	Beispiel 2. Arbeitsschritt (Entwicklungsperspektiven und Bestand)	22
Karte 4:	Beispiel 3. Arbeitsschritt (künftiger zentraler Versorgungsbereich)	23
Karte 5:	Standortstruktur Stadtbezirk Mitte	62
Karte 6:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	67
Karte 7:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich August-Bebel-Straße	71
Karte 8:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Heeper Straße	73
Karte 9:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Stapenhorststraße	75
Karte 10:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße Mitte (07.1).....	77
Karte 11:	Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Jöllenbecker Straße Mitte (07.2).....	79
Karte 12:	Standortbereich Beckhausstraße.....	80
Karte 13:	Standortbereich Otto-Brenner-Straße.....	86
Karte 14:	Standortstruktur Stadtbezirk Schildesche	88

Karte 15:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Alt-Schildesche.....	91
Karte 16:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Bültmannshof.....	93
Karte 17:	Standortbereich Babenhauser Straße.....	94
Karte 18:	Standortbereich Engersche Straße.....	96
Karte 19:	Standortstruktur Stadtbezirk Gadderbaum.....	98
Karte 20:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Gadderbaum.....	101
Karte 21:	Standortstruktur Stadtbezirk Brackwede.....	102
Karte 22:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße.....	105
Karte 23:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße, Quelle.....	108
Karte 24:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ummeln.....	110
Karte 25:	Standortbereich Sunderweg / Südring.....	111
Karte 26:	Standortstruktur Stadtbezirk Dornberg.....	113
Karte 27:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Großdornberg.....	116
Karte 28:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Lohmannshof.....	118
Karte 29:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Pappelkrug.....	120
Karte 30:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hoberge-Uerentrup.....	122
Karte 31:	Standortstruktur Stadtbezirk Jöllenbeck.....	123
Karte 32:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Jöllenbeck.....	126
Karte 33:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Theesen.....	129
Karte 34:	Standortstruktur Stadtbezirk Heepen.....	130
Karte 35:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Heepen.....	133
Karte 36:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Brake.....	135
Karte 37:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Milse.....	137
Karte 38:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Baumheide Rabenhof.....	139
Karte 39:	Standortbereich Oldentruper Kreuz.....	140
Karte 40:	Standortstruktur Stadtbezirk Stieghorst.....	142
Karte 41:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hillegossen.....	145
Karte 42:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Stieghorst.....	147
Karte 43:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Sieker.....	149
Karte 44:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ubbedissen.....	151
Karte 45:	Standortbereich Detmolder Straße.....	152

Karte 46:	Standortbereich Otto-Brenner-Straße.....	154
Karte 47:	Standortstruktur Stadtbezirk Sennestadt.....	156
Karte 48:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Elbeallee/ Reichowplatz	159
Karte 49:	Standortbereich Senefelder Straße	160
Karte 50:	Standortbereich Hansestraße	162
Karte 51:	Standortstruktur Stadtbezirk Senne	164
Karte 52:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Windelsbleicher Straße	167

Tabellen

Tabelle 1:	Zukünftige Zentrenhierarchie der Stadt Bielefeld	16
Tabelle 2:	Merkmale zur Einordnung der Zentrentypen (idealtypisch).....	18
Tabelle 3:	Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Bielefeld	24
Tabelle 4:	Übersicht zu solitären Sonderstandorten im Bielefelder Stadtgebiet	29
Tabelle 5:	Bielefelder Sortimentsliste	41
Tabelle 6:	„Die Bielefelder Systematik“	47

Anhang

Legende zu den Karten der Standortprofile

Legende zu den Karten der Standortprofile

Legende

-  zentraler Versorgungsbereich
-  Sonderstandort
-  Einzelhandelsstandorte
-  Dienstleistungsstandorte

Strukturprägende Märkte

-  SB-Warenhaus
-  Verbrauchermarkt
-  Supermarkt
-  Lebensmitteldiscounter
-  Lebensmittel-SB-Laden unter 200m² VKF
-  Lebensmittel-SB-Markt 200-400m² VKF