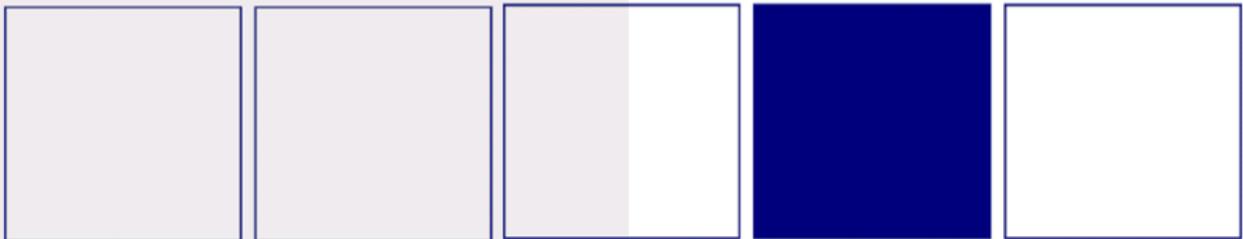


# **Städtebauliche Wirkungsanalyse**

**einer geplanten Sondergebietsfestsetzung für den Bereich  
der Ratio Handel GmbH in Bielefeld-Sennestadt**



# ***Städtebauliche Wirkungsanalyse***

---

**einer geplanten Sondergebietsfestsetzung für den Bereich  
der Ratio Handel GmbH in Bielefeld-Sennestadt**

im Auftrag der  
Stadt Bielefeld

**Elisabeth Kopischke  
Stefan Kruse**

**unter Mitarbeit von  
Jana Fieseler**

**Junker und Kruse**

Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 · 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

**August 2011**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung.....</b>	<b>6</b>
1.1	Methodik und Vorgehensweise.....	7
1.2	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse .....	8
<b>2</b>	<b>Lage des Vorhabenstandortes und Rahmendaten des Vorhabens .....</b>	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>Landesplanerische Rahmenbedingungen des § 24a LEPro NRW... </b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum.....</b>	<b>22</b>
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes .....	22
4.2	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum .....	23
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum .....	26
4.4	Zentralität im Untersuchungsraum .....	29
4.5	Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum .....	31
4.5.1	Bielefeld.....	34
4.5.2	Leopoldshöhe.....	43
4.5.3	Oerlinghausen.....	47
4.5.4	Schloß Holte-Stukenbrock .....	52
4.5.5	Verl .....	55
<b>5</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens in Abhängigkeit von seiner Dimensionierung.....</b>	<b>58</b>
5.1	Vorgehen .....	58
5.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der „Zielvariante“ des Betreibers .....	59
5.3	Grundlagen zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen .....	62
5.4	Ergebnisse der branchenspezifischen Berechnungen - Modifizierung ..	63
5.4.1	Prognostizierte Umsatzumverteilungen bei maximal verträglichen branchenspezifischen Dimensionierungen .....	64
5.4.2	Bewertung der Ergebnisse der branchenspezifischen Berechnungen .....	67

5.4.3	Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW.....	68
5.5	Fazit .....	68
<b>6</b>	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>70</b>
<b>Anhang</b>	<b>73</b>	
<b>7</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>73</b>
<b>8</b>	<b>Räumliche Abgrenzung der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche .....</b>	<b>74</b>
8.1	Bielefeld.....	74
8.2	Leopoldshöhe .....	79
8.3	Oerlinghausen .....	80
8.4	Schloß Holte-Stukenbrock.....	82
8.5	Verl .....	83

## 5.5 Fazit

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt den Einzelhandelsstandort Hansestraße im Stadtbezirk Sennestadt bauplanungsrechtlich zu fassen. In einem Sondergebiet (Gesamtverkaufsfläche 12.000 m<sup>2</sup>) sollen die Betriebstypen eines Lebensmitteldiscounters (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigter Bestand), eines Sportfachmarktes (3.000 m<sup>2</sup> genehmigter Bestand) und eines SB-Warenhauses (8.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) festgesetzt werden. Im Rahmen der vorliegenden Wirkungsanalyse wurden für den Einzelhandelsbaustein SB-Warenhaus städtebaulich verträgliche Entwicklungsspielräume in unterschiedlichen Warengruppen als Grundlage für die entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt.

Es ist festzuhalten, dass sich ausgehend von den Zielvorstellungen des Betreibers in nahezu allen Warengruppen Modifizierungen ergeben haben. Bei maximalen Umsatzumverteilungen in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen bzw. Warengruppen ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. So dass insgesamt eine kommunale und regionale Verträglichkeit des Vorhabens bei folgenden maximalen, branchenspezifischen Verkaufsflächen gegeben ist:

Es ist festzuhalten, dass sich ausgehend von den Zielvorstellungen des Betreibers in nahezu allen Warengruppen Modifizierungen ergeben haben. Bei maximalen Umsatzumverteilungen in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen bzw. Warengruppen ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. So dass insgesamt eine kommunale und regionale Verträglichkeit des Vorhabens bei folgenden maximalen, branchenspezifischen Verkaufsflächen gegeben ist:

**Tabelle 33: Mögliche, städtebaulich verträgliche Nutzungsbausteine des Vorhabens (gerundete Werte)**

Warengruppe	mögliche Nutzungskonzeption <i>m<sup>2</sup> VKF</i>
Nahrungs- und Genussmittel	4.500
Gesundheit und Körperpflege	800
PBS / Zeitungen / Zeitschriften	450
Bücher	150
Bekleidung / Wäsche	900
Schuhe / Lederwaren	450
GPK / Haushaltswaren / Geschenk-artikel	1.000
Spielwaren	550
Unterhaltungselektronik / Informati-onstechnik / Telekommunikation	700
Elektrogroßgeräte / Leuchten	900

Eine Aufsummierung der einzelnen branchenspezifischen Verkaufsflächen ist nicht möglich, denn die ermittelten branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen sind nur in jeweils isolierter Betrachtung als verträglich einzustufen. Darüber hinaus sind im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente Verkaufsflächen bis zu 800 m<sup>2</sup> pro Warengruppe voraussichtlich städtebaulich verträglich und können entsprechend den Branchenmix des SB-Warenhauses abrunden. Im Hinblick auf die Gesamtdimensionierung gilt die vereinbarte Deckelung auf 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort insgesamt und somit für das SB-Warenhaus von 8.200 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus waren Ergänzungen des Nutzungsmixes durch Gastronomie oder Dienstleistungen nicht Gegenstand der Untersuchung. Sie sind aber dennoch in weitere Überlegung bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan einzustellen.