CDU

**Fraktion in der Bezirksvertretung Bielefeld Mitte**

An den
Bezirksbürgermeister des
Stadtbezirks Mitte
Herrn Hans-Jürgen Franz

Rathaus
Durch Telefax

4. November 2013

Antrag zur Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 14.11.2013
Zukunftsfähige Entwicklung des Innenstadtbereichs zwischen Jahnplatz, Feilenstraße, Bahnlinie und Herforderstraße

Die Bezirksvertretung möge beschließen:

1. Bielefeld bekennt sich als Oberzentrum und größte Stadt von Ostwestfalen-Lippe zu ihrer Bedeutung und den daraus erwachsenden Aufgaben und Verpflichtungen.

2. Der Citybereich Bahnhofstraße befindet sich im Umbruch. Avisierte millionenschwere Neuinvestitionen einerseits, sich abzeichnender Stillstand andererseits führen zu einer Blockade jeglicher positiver Veränderungen in der Haupteinkaufsstraße und ihren Nebenstraßen. Grundsätzlich begrüßt und unterstützt deshalb die Stadt jede Initiative und Investitionsabsicht die geeignet ist, durch eine zukunftsfähige Entwicklung der Lebensqualität und des Handels in der Altstadt wie der City den Standort Bielefeld als eine Einkaufsstadt von überregionaler Bedeutung zu sichern und zu attraktivieren. Hierbei ist sicherzustellen, dass die städtebauliche Funktionsfähigkeit von City und Altstadt nicht geschwächt wird.

3. Die Verwaltung wird deshalb beauftragt, **an Stelle investorenfinanzierter und damit investorenbestimmter Einzelgutachten** durch ein **rezufinanzierendes neutrales Gesamtgutachten** für den Bereich zwischen Jahnplatz und Feilenstraße bezüglich der stadtverträglichen Größe und Ausgestaltung von City-Einkaufszentren in Kooperation mit allen potentiellen Investoren kurzfristig ein zukunftsweisendes Konzept zu entwickeln und umgehend in Auftrag zu geben.

3. Auf Grundlage dieses Gutachtens sind die bauleitplanerischen Ziele und Inhalte städtebaulicher Verträge festzusetzen. Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen sind bei der abschließenden Weiterbearbeitung des Verkehrsgutachtens Jahnplatz zu berücksichtigen.

4. Die Einrichtung eines Koordinierungskreises aus EHV, IHK, Fraktionen, Verwaltung ist zu prüfen.

**Begründung**

Das Bielefelder Einzelhandelskonzept wurde durch Einzelgutachten immer wieder den jeweiligen aktuellen Interessen ohne Gesamtkonzept angepasst (Bereiche Postgelände / Naharijastraße, Neumarkt, Wilhelmstraße). Die Bemühungen, einerseits über eine offene, sehr breite Bürgerbeteiligung eine zukunftsweise Innenstadtentwicklung, andererseits ohne Bürgermitnahme parallel die Ansiedlung eines weiteren Centers voranzutreiben erwies sich als problematisch.

Fraktionsvorsitzender: Hartmut Meichsner, 33602 Bielefeld, Loebellstr. 12, Telefon /- fax: 0521-178660

Blatt2 des Antrags zur Sitzung der BV-Mitte am 14.11.2013

Zur Vermeidung eines weiteren Zeitverlustes erscheint es deshalb geraten, neue Wege in der Stadtentwicklung zu gehen. Die Lehre aus der Vergangenheit muss sein: Weg von den objektbezogenen Einzelgutachten hin zu einer gesamthändigen Planung. Eine Stadt muss den großen Rahmen setzen, so dass Investoren wissen, in welchen Grenzen sie sich bewegen können.

Beispielhaft wird deshalb das Vorgehen der Stadt Dortmund bei der Entwicklung des Geländes der ehemaligen Thier-Brauerei von einem Gewrbegebiet zu einem Kerngebiet mit dem Schwerpunkt Einzelhandelsnutzung verwiesen:

1. Rahmenplanung
2. Bauleitplanung
3. städtebaulicher Vertrag

Inhalte der

Bauleitplanung sind u. a.

- Festsetzung der Nutzungsbereiche und Größenumfang der Nutzungsflächen
- Verhinderung der Verödung von Nebenstraßen durch entsprechende Erschließungskonzepte
- Erhalt stadtbildprägender Baubestands auch wenn er nicht als Denkmal angesehen wird und Aufwertung durch qualitativ hochwertige Neubebauung gegf. über Fassadenwettbewerbe
- Berichtspflicht und Kontrollmöglichkeit der Kommune
- Feststellung des Umfangs des Parkplatzangebots unter Berücksichtigung einer intelligenten innenstadtaufwertenden Parksuchverkehrslenkung

Regelungen innerhalb städtebaulicher Einzelverträge sind u.a.

- Erschließungsmaßnahmen, Umfeldgestaltung, Fassadenwettbewerbe, Ausbildung der Kundeneingänge, Werbeanlagen und Bauabläufe
- Energiekonzept
- Sondernutzung der Außenflächen
- Mindestöffnungszeiten privat bewirtschafteter Pakplatzangebote im Rahmen des kommunalen Parkraumbewirtschaftungskonzepts
- Branchenmix und zur Verhinderung des sog. „Kannibalisierungseffekts" die prozentuale Festlegung des Alleinstellungsanspruchs d. h., dass sich die Erstvermietungen nicht ausschließlich aus dem Bestandsangebot von Läden rekrutiert, die in der Altstadt oder City schon vorhanden sind
- Einbindung in Werbegemeinschaften und allgemeine kulturelle Angebote (Weihnachtsbeleuchtung, Weihnachtsmarkt etc)

Hartmut Meichsner

Fraktionsvorsitzender: Hartmut Meichsner, 33602 Bielefeld, Loebellstr. 12, Telefon /- fax: 0521-178660

# BEZIRKSVERTRETUNG MITTE

**Auszug**
**aus der noch nicht unterzeichneten Niederschrift**
**der Sitzung vom 14.11.2013**

---

**Zu Punkt 5.3**
(öffentlich)

**Zukunftsfähige Entwicklung des Innenstadtbereichs zwischen Jahnplatz, Feilenstraße, Bahnlinie und Herforder Straße (Antrag der CDU-Fraktion vom 04.11.2013)**

Beratungsgrundlage:
Drucksache: 6526/2009-2014

*Antragstext:*

*Beschlussvorschlag:*
*Die Bezirksvertretung möge beschließen:*

1. *Bielefeld bekennt sich als Oberzentrum und größte Stadt von Ostwestfalen-Lippe zu ihrer Bedeutung und den daraus erwachsenden Aufgaben und Verpflichtungen.*

2. *Der Citybereich Bahnhofstraße befindet sich im Umbruch. Avisierte millionenschwere Neuinvestitionen einerseits, sich abzeichnender Stillstand andererseits führen zu einer Blockade jeglicher positiver Veränderungen in der Haupteinkaufsstraße und ihren Nebenstraßen. Grundsätzlich begrüßt und unterstützt deshalb die Stadt jede Initiative und Investitonsabsicht, die geeignet ist, durch eine zukunftsfähige Entwicklung der Lebensqualität und des Handels in der Altstadt wie der City den Standort Bielefeld als eine Einkaufsstadt von überregionaler Bedeutung zu sichern und zu attraktivieren. Hierbei ist sicherzustellen, dass die städtebauliche Funktionsfähigkeit von City und Altstadt nicht geschwächt wird.*

3. *Die Verwaltung wird deshalb beauftragt, an Stelle von investorenfinanzierter und damit investorenbestimmter Einzelgutachten durch ein rezufinanzierendes neutrales Gesamtgutachten für den Bereich zwischen Jahnplatz und Feilenstraße bezüglich der stadtverträglichen Größe und Ausgestaltung von City-Einkaufszentren in Kooperation mit allen potentiellen Investoren kurzfristig ein zukunftsweisendes Konzept zu entwickeln und umgehend in Auftrag zu geben.*

4. *Auf Grundlage dieses Gutachtens sind die bauleitplanerischen Ziele und Inhalte städtebaulicher Verträge festzusetzen. Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen sind bei der abschließenden Weiterbearbeitung des Verkehrsgutachtens Jahnplatz zu berücksichtigen.*

5. *Die Einrichtung eines Koordinierungskreises aus EHV, IHK, Fraktionen, Verwaltung ist zu prüfen.*

*Begründung:*
*Das Bielefelder Einzelhandelskonzept wurde durch Einzelgutachten immer wieder den jeweiligen Interessen ohne Gesamtkonzept angepasst (Bereich Postgelände/Nahariyastraße, Neumarkt, Wilhelmstraße). Die Bemühungen, einerseits über eine offene, sehr breite Bürgerbeteiligung eine zukunftsweisende Innenstadtentwicklung, andererseits ohne Bürgermitnahme parallel die Ansiedlung eines weiteren Centers voranzutreiben erwies sich als problematisch.*

*Zur Vermeidung eines weiteren Zeitverlustes erscheint es deshalb geraten, neue Wege in der Stadtentwicklung zu gehen. Die Lehre aus der Vergangenheit muss sein: Weg von objektbezogenen Einzelgutachten, hin zu einer gesamthändigen Planung. Eine Stadt muss den großen Rahmen setzen, so dass Investoren wissen, in welchen Grenzen sie sich bewegen können.*

*Beispielhaft wird deshalb das Vorgehen der Stadt Dortmund bei der Entwicklung des Geländes der ehemaligen Thier-Brauerei von einem Gewerbegebiet zu einem Kerngebiet mit dem Schwerpunkt Einzelhandelsnutzung verwiesen:*
*1. Rahmenplanung*
*2. Bauleitplanung*
*3. städtebaulicher Vertrag*

*Inhalte der Bauleitplanung sind u. a.*

- *Festsetzung der Nutzungsbereiche und Größenumfang der Nutzungsflächen*
- *Verhinderung der Verödung von Nebenstraßen durch entsprechende Erschließungskonzepte*
- *Erhalt stadtbildprägender Baubestands auch wenn er nicht als Denkmal angesehen wird und Aufwertung durch qualitativ hochwertige Neubebauung ggf. über Fassadenwettbewerbe*
- *Berichtspflicht und Kontrollmöglichkeit der Kommune*
- *Feststellung des Umfangs des Parkplatzangebots unter Berücksichtigung einer intelligenten innerstadtaufwertenden Parksuchverkehrslenkung*

*Regelungen innerhalb städtebaulicher Einzelverträge sind u. a.*

- *Erschließungsmaßnahmen, Umfeldgestaltung, Fassadenwettbewerbe, Ausbildung der Kundeneingänge, Werbeanlagen und Bauabläufe*
- *Energiekonzept*
- *Sondernutzung der Außenflächen*
- *Mindestöffnungszeiten privat bewirtschafteter Parkplatzangebote im Rahmen des kommunalen Parkraumbewirtschaftungskonzepts*
- *Branchenmix und zur Verhinderung des so genannten „Kannibalisierungseffekts" die prozentuale Festlegung des Alleinstellungsanspruchs, d. h., dass sich die Erstvermietungen nicht ausschließlich aus dem Bestandsangebot von Läden rekrutiert, die in der Altstadt oder City schon vorhanden sind*

*Einbindung in Werbegemeinschaften und allgemeine kulturelle Angebote (Weihnachtsbeleuchtung, Weihnachtsmarkt etc.)*

Herr Dr. Neu erklärt, dass seine Fraktion den Ziffern 1 und 2 des Antrages zustimmen könne, hinsichtlich des in Ziffer 3 geforderten Gesamtgutachtens bitte er jedoch um nähere Erläuterungen zur Finanzierung sowie zu den Fragestellungen, die dem Gutachten zu Grunde gelegt werden sollten. Zu Ziffer 4 stelle er sich die Frage, ob eine Teilnahme des Einzelhandelsverbandes als Interessenvertretung in dem Koordinierungskreis zielgerichtet sei.

Herr Schmelz (Ratsmitglied Bürgernähe) begrüßt den Antrag der CDU-Fraktion, da er der Zielrichtung des seinerzeit vom Rat beschlossenen Masterplans, der alle städtebaulichen Maßnahmen als Gesamtkonzept in eine strategische Stadtentwicklung einbinden und Investoren Perspektiven aufzeigen und Anreize geben sollte, entspreche. Bedauerlicherweise verfolge die Politik den Masterplan aktuell nicht weiter, obwohl die Verwaltung mehrfach empfohlen habe, bezüglich der weiteren Projektentwicklung in der Bielefelder Innenstadt fachgutachterliche Begleitung in Anspruch nehmen zu dürfen. In diesem Zusammenhang erachte er auch ein aktualisiertes Einzelhandelsgutachten für sinnvoll, um den tatsächlichen Flächenbedarf bzw. dessen Verträglichkeit zu prüfen. Die Ergebnisse dieser Gutachten sollten allerdings nicht nur in dem Arbeitskreis „Stadtverträglicher Einzelhandel", sondern auch - wie schon der Masterplan - im Rahmen einer breiter Bürgerbeteiligung diskutiert und bewertet werden.

Herr Gutknecht betont, dass in den zurückliegenden Jahren gerade im Einzelhandelsbereich eine Vielzahl von Gutachten und Konzepten erstellt worden sei. So könne durchaus der Eindruck entstehen, das Thema werde immer weiter in die Länge gezogen, was jedoch unzutreffend sei. Vielmehr habe sich die Politik in der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses (StEA) sehr wohl für die Entwicklung einer größeren Lösung ausgesprochen, wobei sie hierbei die entsprechenden Parameter bestimmen und festsetzen werde. Er lehne es ab, diese Fragestellungen erneut an Dritte abzuschieben, da eine weitere zeitliche Verzögerung dazu führen dürfte, dass nur noch eine kleine Lösung realisiert werde. Insofern sei es nunmehr an der Zeit, Bedingungen an den Investor zu stellen und diese mit ihm zu verhandeln. Seine Fraktion werde den Ziffern 1 und 2 zustimmen, die Ziffern 3 - 5 sehe sie eher kritisch und lehne sie ab.

Herr Ridder-Wilkens weist darauf hin, dass das letzte Einzelhandelsgutachten in 2001 erstellt worden sei und im Rahmen des Masterplans hätte fortgeschrieben werden sollen. Nicht nachvollziehen könne er die fehlende Stringenz in der Politik der CDU, weil sie einerseits den Masterplan und das ihm zugrunde liegende Verfahren ablehne, andererseits aber wieder neue Gutachten in Auftrag geben wolle. Da seine Fraktion jedoch unabhängige Gutachten für das weitere Verfahren als sinnvoll erachte, werde sie dem vorliegenden Antrag zustimmen.

Frau George erklärt, dass auch sie den Ziffern 1 und 2 des Antrages zustimme, die Ziffer 3 aber aufgrund der vielen dort bereits enthaltenen Vorfestlegungen eher kritisch sehe. Auch wenn sie zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Entscheidung treffen wolle, lehne sie die Pläne von ECE ab, da sie überdimensioniert seien und nicht zu Bielefeld passen würden. Die Planungen zum Karstadt-Gebäude hingegen begrüße sie ausdrücklich als optisch gut gelungen. Bei Punkt 5 werde sie sich

enthalten, da sie keine Notwendigkeit zur Bildung eines weiteren Arbeitskreises sehe.

Herr Schmelz entgegnet Herrn Gutknecht, dass seine Fraktion dem Masterplan zugestimmt habe, in dem auch die heute von der CDU-Fraktion beantragten Gutachten enthalten gewesen seien. Im Übrigen empfehle er in diesem Kontext die Handlungsempfehlungen der nordrhein-westfälischen Landesregierung zum Umgang mit Shopping-Centern. Er spreche sich für eine Fortsetzung des Masterplanverfahrens aus, gerade auch um die bereits begonnene Bürgerbeteiligung nicht ad absurdum zu führen.

Herr Franz erinnert daran, dass es heute um den Antrag der CDU-Fraktion zur Innenstadtentwicklung und nicht um die Frage des Fortsetzens des Masterplanverfahrens gehe.

Herr Meichsner erklärt, dass die Diskussion über das weitere Verfahren hinsichtlich der Planungen von ECE Auslöser für den Antrag seiner Fraktion gewesen sei. In diesem Zusammenhang betont er ausdrücklich, dass sich seine Fraktion sowohl den Fortbestand von Karstadt wie auch den von Kaufhof wünschen würde, da beide Geschäfte Institutionen seien, die für eine Aufwertung der Bielefelder Innenstadt sorgen würden. Neben den in den zurückliegenden Jahren erstellten verschiedenen Gutachten zur Verträglichkeit großflächigen Einzelhandels seien umfangreiche Untersuchungen bis hin zum Masterplanverfahren angestellt worden. Nunmehr stünden Investitionsabsichten im Citybereich zur Diskussion, die den Rahmen, den das Einzelhandelsgutachten noch als verträglich ansehe, bei weitem überschreiten würden. Zudem gebe es noch eine große Anzahl von Restflächen im Bereich zwischen Jahnplatz und Feilenstraße, die auch in die Bewertung einbezogen werden müssten. Vor diesem Hintergrund erscheine es zweckmäßig, dass nicht jeder Investor sein eigenes Gutachten erstelle; vielmehr sei es - nicht zuletzt auch aus Kostengründen - sinnvoll, wenn mehrere Investoren die notwendige gesamthändige Planung finanzieren würden. Das in dem Antrag dargestellte mehrstufige Verfahren werde in vielen Städten, wie z. B. auch Dortmund, mit großem Erfolg angewandt. Über die dann abzuschließenden städtebaulichen Verträge könne die weitere Stadtentwicklung gesteuert werden. Zur Frage der Zusammensetzung des Koordinierungskreises merkt er abschließend an, dass dieser in Dortmund ein dauerhaftes Gremium sei, an dem z. B. auch Vertreter von Gewerkschaften teilnehmen würden.

Herr Beigeordneter Moss weist darauf hin, dass die Verwaltung den StEA in seiner letzten Sitzung über drei mögliche Investitionsabsichten in der Innenstadt (City-Passage, Karstadt, Marktpassage) informiert habe, die gravierende Veränderungen mit sich bringen könnten. Er betont in diesem Kontext ausdrücklich, dass es sich bei der das Karstadt-Gebäude betreffenden Planung um eine reine Vorratsplanung des Eigentümers handele. In der Vorlage habe die Verwaltung auch empfohlen den Arbeitskreis „Stadtverträglicher Einzelhandel" wieder einzuberufen, der seinerzeit erfolgreich die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entwickelt habe und der nun die weiteren Projektentwicklungen in der Innenstadt fachlich beratend begleiten könnte. Teilnehmer seien seinerzeit die Industrie- und Handelskammer, der Handelsverband, die Handwerkskammer, die WEGE Wirtschaftsförderung sowie Vertreter der Fraktionen und Gruppen des Rates gewesen. Von diesem gemeinsam

erarbeiteten Konzept sei in den zurückliegenden Jahren nicht abgewichen worden, was die innerstädtische Entwicklung nachhaltig stabilisiert habe. Im StEA habe darüber hinaus auch dahingehend Einvernehmen bestanden, die Inhalte des CDU-Antrages mit dem Arbeitskreis und den drei Investoren zu diskutieren. Vor einer Beschlussfassung durch den StEA im Dezember sollte jedoch eine entsprechende Beschlussfassung durch die Bezirksvertretung Mitte erfolgen. Er betont abschließend, dass die Gutachten kein Selbstzweck seien, sondern dass mittlerweile fundierte gutachterliche Erkenntnisse für eine rechtssichere Bauleitplanung zwingend erforderlich seien.

Herr Gutknecht beantragt sodann getrennte Abstimmung über die einzelnen Punkte und weist darauf hin, dass die Bezirksvertretung letztlich nur eine Empfehlung gegenüber dem StEA aussprechen könne.

**B e s c h l u s s:**

1. **Die Bezirksvertretung Mitte bekennt sich zu Bielefeld als dem Oberzentrum und der größten Stadt von Ostwestfalen-Lippe sowie zu ihrer Bedeutung und den daraus erwachsenden Aufgaben und Verpflichtungen.**

   - einstimmig beschlossen -

   **Von daher empfiehlt sie dem Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss zu fassen:**

2. **Der Citybereich Bahnhofstraße befindet sich im Umbruch. Avisierte millionenschwere Neuinvestitionen einerseits, sich abzeichnender Stillstand andererseits führen zu einer Blockade jeglicher positiver Veränderungen in der Haupteinkaufsstraße und ihren Nebenstraßen. Grundsätzlich begrüßt und unterstützt deshalb die Stadt jede Initiative und Investitionsabsicht, die geeignet ist, durch eine zukunftsfähige Entwicklung der Lebensqualität und des Handels in der Altstadt wie der City den Standort Bielefeld als eine Einkaufsstadt von überregionaler Bedeutung zu sichern und zu attraktivieren. Hierbei ist sicherzustellen, dass die städtebauliche Funktionsfähigkeit von City und Altstadt nicht geschwächt wird.**

   - einstimmig beschlossen -

3. **Die Verwaltung wird deshalb beauftragt, an Stelle von investorenfinanzierter und damit investorenbestimmter Einzelgutachten durch ein rezufinanzierendes neutrales Gesamtgutachten für den Bereich zwischen Jahnplatz und Feilenstraße bezüglich der stadtverträglichen Größe und Ausgestaltung von City-Einkaufszentren in Kooperation mit allen potentiellen Investoren kurzfristig ein zukunftsweisendes Konzept zu entwickeln und umgehend in Auftrag zu geben.**

   - bei vier Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen -

4. **Auf Grundlage dieses Gutachtens sind die bauleitplanerischen Ziele und Inhalte städtebaulicher Verträge festzuset-**

**zen. Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen sind bei der abschließenden Weiterbearbeitung des Verkehrsgutachtens Jahnplatz zu berücksichtigen.**

- bei vier Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen -

5. **Die Einrichtung eines Koordinierungskreises aus EHV, IHK, Fraktionen, Verwaltung ist zu prüfen.**

- bei sechs Enthaltungen einstimmig beschlossen -

-.-.-

004 Büro des Rates, 18.11.2013, 51-6588

An

Dez. 4, 600

zur Kenntnis und ggf. weiteren Veranlassung
i. A.

Kricke

.