

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	26.06.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 01 generelle räumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
Stadtentwicklungsausschuss 17.10.2017, TOP 11; SteA 05.12.2017, TOP 27.2	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird als Entwurf beschlossen. 2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden analog §§ 3 ff. BauGB einzuholen. 3. Dem Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Verfahren wird zugestimmt. 	
Begründung:	
Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	
<p>Im Jahr 2009 hat der Rat der Stadt Bielefeld das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Das Konzept dient als Grundlage für sachgerechte städtebauliche Planungen und Entscheidungen zur Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in der Gesamtstadt.</p>	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Es dient als räumlicher Orientierungsrahmen und bildet die fachliche Grundlage für die Anwendung des städtebaulichen Steuerungsinstrumentariums in der Bauleitplanung (u.a. Festsetzung von Kern- und Sondergebieten; Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist im Rahmen der städtebaulichen Planung und kommunalen Genehmigungspraxis ein umfassendes Rechtsinstrumentarium – u.a. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsplan NRW, Einzelhandelserlass NRW – sowie die laufende Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte des Bundes und der Länder zu berücksichtigen. In den vergangenen Jahren wurden durch die Verwaltungsgerichte Urteile von grundsätzlicher Bedeutung für die Entwicklung des Einzelhandels in den Städten und Gemeinden gesprochen, so etwa zur Einordnung und Abgrenzung der sog. zentralen Versorgungsbereiche. Durch den neu aufgestellten Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ergeben sich neue Regelungen, etwa zur Anpassung innerstädtischer Leitsortimente in kommunalen Sortimentslisten. Zugleich haben sich die einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen verändert und konkrete Anliegen zur Fortentwicklung des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen in Bielefeld Klärungsbedarfe ausgelöst. Zusammenfassend sind veränderte Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung und rechtssichere Begründung in der kommunalen Planungs- und Genehmigungspraxis entstanden. Daher soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben werden.

Der vom Büro Junker & Kruse / Stadtforschung – Stadtplanung erarbeitete Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nunmehr vor.

Die Fortschreibung wird begleitet durch den Arbeitskreis „Stadtverträglicher Einzelhandel“. Dieser besteht aus Vertretern des Einzelhandelsverbandes Ostwestfalen-Lippe e.V., der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, der Handwerkskammer zu Bielefeld, der Kreishandwerkerschaft, der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH, der Bezirksregierung Detmold, Vertretern der Fraktionen und Gruppen des Rates und der Stadtverwaltung. Der Arbeitskreis hat die Inhalte des vorliegenden Fortschreibungsentwurfs des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erörtert und auf dieser Grundlage die Durchführung eines Verfahrens zur Fortschreibung empfohlen.

Inhalte des Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2018

Der Fortschreibungsentwurf 2018 findet sich in Anlage A zu dieser Beschlussvorlage.

Der Gutachter resümiert, dass sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld mit seinem konzeptionellen Aufbau

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

bewährt hat. Die Stadt Bielefeld wird ihrer oberzentralen Funktion – vor allem auch aus einzelhandelsrelevanter Sicht – weiterhin gut gerecht. Die Standort- und Zentrenstruktur besitzt ein stabiles Grundgerüst. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre - in der Innenstadt, in den Neben- und Nahversorgungszentren, in der Nahversorgung, in Sonderstandorten - bestätigen die bisherige Steuerungsstrategie des Konzeptes. Insgesamt bestätigen stabile Immobilienwerte die Investitionssicherheit in der Stadt.

Die wesentlichen Änderungen des Fortschreibungsentwurf 2018 sind in der Anlage B zur Beschlussvorlage dargestellt und hier der Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 synoptisch gegenübergestellt.

Auf folgende Änderungen wird besonders hingewiesen:

- Die Bielefelder Zentren- und Standortstruktur wird grundsätzlich bestätigt. Jedoch werden einige Standorte, die bislang als „Typ-D-Zentren“ eingestuft waren, zu „Nahversorgungsstandorten“ umgestuft. Diese Umstufung reagiert auf die Rechtsprechung, in der Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs strenger gefasst wurden. So wird u.a. vom Gutachter empfohlen, dass ein zentraler Versorgungsbereich über mindestens zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte verfügen sowie eine ausreichende Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aufweisen soll. Die Steuerung dieser Standorte ist (weiterhin) durch Anwendung der Bielefelder Systematik zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben sowie durch das baurechtliche Instrumentarium, insbesondere der Bauleitplanung, möglich.
- Einige zentrale Versorgungsbereiche wurden räumlich weiter gefasst, um die Entwicklung der vergangenen Jahre zu berücksichtigen bzw. Potenzialflächen für zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs sicherstellen sollen.
- Die Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist Grundlage für die städtebauliche Steuerung des Einzelhandels in Bebauungsplänen und unterscheidet zwischen nahversorgungs-, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Der neue Landesentwicklungsplan NRW hat als Vorgabe zentrenrelevante Leitsortimente definiert, welche in kommunalen Sortimentslisten stets Berücksichtigung finden müssen. Die Bielefelder Sortimentsliste wurde in diesem Sinne angepasst.

- Die bisherigen Grundsätze zum Umgang mit Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bleiben in Struktur und Inhalt i.w. bestehen. Ergänzt wird ein Grundsatz zum Umgang mit Agglomerationen des Einzelhandels. Die Regelung zum Bielefelder Laden (Orientierungsmaßstab unterhalb 200 qm Verkaufsfläche) entfällt bzw. wird durch die Definition einer Bagatellgrenze ersetzt.

Weiteres Verfahren

Die Verwaltung schlägt folgendes Verfahren für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vor:

Auf der Grundlage des Beschlusses im Stadtentwicklungsausschuss werden eine Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlegung des Entwurfs) bzw. eine Beteiligung von berührten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (Einholen der Stellungnahmen zum Entwurf) durchgeführt. Hierzu wird im Zeitraum vom 03.09. bis 05.10.2018 der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes öffentlich ausgelegt. Parallel zur öffentlichen Auslegung sollen die Stellungnahmen der berührten Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange (insb. Bezirksregierung Detmold, Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V., Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld, Kreishandwerkerschaft und Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft WEGE mbH) sowie der Nachbargemeinden eingeholt werden.

Innerhalb des Zeitraumes der Offenlegung soll in einer Informationsveranstaltung als gemeinsame Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und aller Bezirksvertretungen über den vorliegenden Fortschreibungsentwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes öffentlich informiert werden.

Die Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden abgewogen und können ggf. zu einer Änderung des Konzeptentwurfs führen. Es schließt sich die Beratung des Entwurfs (hier u.a. Vorschläge der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche/ der Zentrenstruktur) einschließlich der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen in allen Bezirksvertretungen an.

Mit dem abschließenden Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Stadtentwicklungsausschuss, den Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss sowie abschließend den Rat der Stadt Bielefeld soll eine abschließende Abwägungsentscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen sowie der Anregungen aus den Bezirken herbeigeführt werden. Anschließend soll das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB öffentlich bekanntgemacht werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen A und B

Anlagen

A

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld
Hier: Entwurf der Fortschreibung

B

Synopse der wesentlichen Änderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
im Vergleich zur Fassung aus dem Jahr 2009