A

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld
Hier: Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Fortschreibung eingegangenen Stellungnahmen

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 03.09.2018 bis zum 05.10.2018 zur Einsicht bereitgehalten und ein Informationstermin am 02.10.2018 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Nr.	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	**Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 27.09.2018** Wir, die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, sind Betreiberin der zehn Lidl-Filialen in Bielefeld. Die Filial-Grundstücke samt Marktgebäude werden teilweise von der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG, teilweise von dritten Grundstückseigentümern angemietet. Bevor wir zum aktuell ausliegenden Entwurf der Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts des Büros Junker + Kruse vom 01.03.2018 im Einzelnen Stellung nehmen und sowohl hinsichtlich einiger Filialstandorte als auch hinsichtlich der Bestimmung und Entwicklung von Zentren und ausgewiesenen besonderen Standorten um Überprüfung und Korrektur bitten (dazu 3.), wollen wir Ihnen in einem ersten Schritt die allgemeinen Entwicklungsziele der Firma Lidl in Bielefeld veranschaulichen (dazu 1.) und unserer Stellungnahme allgemeine Vorbemerkungen voranstellen (dazu 2.) 1. Entwicklungsziele der Firma Lidl in Bielefeld	

	Die Firma Lidl beabsichtigt, die bestehenden Filialstandorte den aktuellen und einheitlich geltenden Filialstandards anzupassen und zu modernisieren. Durch die Modernisierung sollen insbesondere die Voraussetzungen geschaffen werden für • eine großzügigere, attraktive(re) Warenpräsentation (auch für verstärkt nachgefragte to go- sowie Frische- und Kühlprodukte), • eine verbesserte, angenehme(re) Kundenführung (gerade auch im Sinne unserer älteren oder körperlich beeinträchtigten Kundinnen und Kunden), • eine Optimierung der internen Logistikabläufe und eine weiter verbesserte Arbeitsplatzgestaltung für unsere Mitarbeiter (z.B. durch erweiterte Aufenthaltsräume) sowie • eine verbesserte Energieeffizienz (z.B. durch den Einsatz von energiesparender LED-Leuchttechnik sowie moderner Kühlmöbel mit Wärmerückgewinnung zur Gebäudebeheizung). Dieses Ziel gilt im Allgemeinen für sämtliche Filialen in der Bundesrepublik und im Besonderen für die Lidl-Filialen in Bielefeld. Nur durch Modernisierungsmaßnamen im vorbeschriebenen Sinne können der Bestand der Filialen und die bestehende Filial- und Nahversorgungsstruktur in Bielefeld gesichert werden.	Die allgemeinen Hinweise unter Punkt 1 werden zur Kenntnis genommen.
	Darüber hinaus ist der Stadt Bielefeld bekannt, dass wir Potenzial für eine moderate Verdichtung unseres Filialnetzes im Stadtgebiet sehen. So möchten wir gerne weitere Lidl-Filialen einrichten, unter anderem an der Carl-Severing-Straße 60 sowie in Bielefeld-Baumheide (Am Wellbach).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Beurteilung von Verkaufsflächenerweiterungen sind gesetzliche Regelungen sowie die aktuelle Rechtsprechung maßgeblich. Jedes Vorhaben unterliegt dabei einer Einzelfallprüfung im Rahmen der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels und Zentrenkonzepts.

	Als besonderes „Highlight“ unseres Filialkonzeptes in der Stadt Bielefeld planen wir die Ersetzung der Filiale an der Kimbernstraße 1 in Umsetzung des sog. Lidl-Metropolkonzepts. Das Lidl-Metropolkonzept stellt im Rahmen unserer Standortentwicklungsstrategie eine besondere Ausnahme dar; es eignet sich mit seiner Bauweise (Stellplätze / Parken im Erdgeschoss, Verkaufsraum / Einkaufen im Obergeschoss) für dicht bebaute und besiedelte urbane Gebiete mit geringen Grundstücksflächen. Der Bezirksvertretung Brackwede ist das Projekt bekannt und sie hat es einstimmig für begrüßenswert befunden.	Die Stadt Bielefeld begrüßt die Modernisierung des Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich Hauptstraße.
	Daneben setzt das aktuelle Lidl-Filialkonzept die für sämtliche neu zu errichtenden Lidl-Standorte ausgegebene Vorgabe einer ansprechenden, lichtdurchfluteten baulichen Gestaltung um. Ein besonderes Anschauungsbeispiel dafür ist die im Juni dieses Jahres erfolgreich eröffnete Filiale an der Detmolder Straße 345.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Bielefeld begrüßt die Bemühungen um architektonische Qualität.
	Nicht zuletzt im Hinblick auf unsere Bestandsfilialen können die eingangs erwähnten Ziele nur erreicht werden, wenn mit einer Modernisierung der Lidl-Filialen auch eine Verkaufsflächenerweiterung einhergeht. Dabei ist in besonderer Weise zu berücksichtigen, dass eine solche Verkaufsflächenerweiterung im Wesentlichen dazu dient, den in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Kunden- und Marktbedürfnissen gerecht zu werden, und nicht zu einer nennenswerten Veränderung der Umsatzleistung der jeweiligen Filiale führt. Im Gegenteil bewirkt eine modernisierungsbedingte Verkaufsflächenerweiterung – absatzwirtschaftlich betrachtet – zwangsläufig einen Rückgang der sog. Flächenproduktivität. Die zusätzliche Verkaufsfläche führt folglich nicht zu einem deut-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Beurteilung von Verkaufsflächenerweiterungen sind gesetzliche Regelungen sowie die aktuelle Rechtsprechung maßgeblich. Jedes Vorhaben unterliegt dabei einer Einzelfallprüfung im Rahmen der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels und Zentrenkonzepts.

	lich höheren Umsatz der jeweiligen Filiale, was auf den folgenden Umständen beruht: • Die Firma Lidl strebt mit den Verkaufsflächenerweiterungen keine Ausweitung des Sortimentsangebots an. Die Erweiterung hat vielmehr – wie bereits erwähnt – den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. • Die Lidl-Filialen sind ganz überwiegend an ihren gegenwärtigen Standorten etabliert. Gleiches gilt für die Angebotsstrukturen im Standortumfeld der Filialen. Es ist folglich davon auszugehen, dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Kundinnen und Kunden bereits im Wesentlichen herausgebildet haben. Dennoch muss auch die Firma Lidl natürlich den Anforderungen des Wettbewerbs standhalten und auf Veränderungen reagieren. • Da die Modernisierungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen nicht zu einer von den Kundinnen und Kunden bewusst wahrnehmbaren Veränderung der bestehenden Standort- und Objektsituation führen wird, werden die Maßnahmen auch nicht zu einer nennenswerten Veränderung der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme führen. 2. Allgemeine Vorbemerkungen zum aktuellen Entwurf der Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Die Firma Lidl begrüßt die übergeordneten Ziele des (fortgeschriebenen) Einzelhandelskonzepts. Diese übergeordneten	Maßgeblich bei der Betrachtung und Beurteilung von Vorhaben sind die Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung, die das Einzelhandels- und Zen-

	Ziele lassen darauf schließen, dass dem Einzelhandelskonzept ein moderner Ansatz zugrunde liegen wird, der auch oder gerade Instrumente zur flexiblen Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls vorsieht. So verstanden sollte das Einzelhandelskonzept den Lebensmitteleinzelhandel in die Lage versetzen, den im Laufe der Zeit immer weiter gestiegenen (und künftig weiter wachsenden) Anforderungen gerecht zu werden, die die Kundinnen und Kunden an Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe stellen – nicht nur zu Deckung ihres persönlichen Bedarfs, sondern auch, um die notwendige Einkaufszeit, die immer öfter auf dem Weg von der Arbeitsstätte in die „eigenen vier Wände“ stattfindet, möglichst angenehm verbringen zu können. Das im aktuellen Entwurf entwickelte und den weiteren Schlussfolgerungen zugrundliegende Strukturmodell, das die Standorte der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in • zentrale Versorgungsbereiche • (Zentren)Sonderstandorte und • solitäre Versorgungsstandorte in integrierter und nicht integrierter Lage unterscheidet, ist sachgerecht und ermöglicht – richtig angewandt – grundsätzlich eine angemessene Funktions- und Entwicklungsbeschreibung des jeweils betrachteten Bereichs bzw. des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs. Die Lagezuordnung im Einzelfall muss bei alldem auf den folgenden Erwägungen beruhen: • Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB sind	trenkonzept formuliert. Eines der übergeordneten Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet, die von den Wohnstandorten aus fußläufig erreichbar sein soll. Dies gilt insbesondere für die Sicherung der Nahversorgung für Haushalte, die nicht über einen Pkw verfügen. Die Deckung des persönlichen Bedarfs auf dem Weg zur oder von der Arbeitsstätte fällt in der Regel nicht darunter. Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

	räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt oder Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07).	verwendet diese Begriffsdefinition.
	• Eine gesetzliche Begriffsbestimmung der „integrierten Lage“ sieht das BauGB nicht vor. Im Sinne aktueller Einzelhandelskonzepte der verschiedenen Städte und Gemeinden wird Einzelhandelsbetrieben dann eine städtebaulich integrierte Lage beigemessen, wenn sie zwar infolge einer weitgehenden Umrahmung durch Wohnsiedlungsbereiche in das Siedlungsgefüge der Stadt bzw. des maßgeblichen Stadtteils eingebunden sind, dort die Einzelhandelsdichte und -konzentration aber nicht ausreicht, dem betreffenden Bereich die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs zuzusprechen. Auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umfasst sind, werden in dieser Kategorie erfasst. Demzufolge sind alle Einzelhandelsstandorte als städtebaulich integriert einzustufen, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten (Himmelsrichtungen) von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.	Für die Beurteilung, ob ein Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß Grundsatz 1 der Nahversorgung dient, ist nicht allein die Einstufung nach integrierter oder nicht integrierter Lage heranzuziehen. Maßgeblich sind die Ausführungen im Bielefelder Fortschreibungsentwurf in Kapitel 2.5 „Sicherung der Nahversorgung“ (Liste der Nahversorgungsstandorte; nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen, Soll-Umsatz des Betriebs nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentsspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet, städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d.h. auch fußläufig erreichbar). Eine Definition der Begriffe „integrierte“ bzw. „nicht integrierte Lage“ wurde im Glossar ergänzt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht dabei keine teilintegrierten Standorte vor.
	• Als nicht integriert bezeichnen moderne Einzelhandelskonzepte all diejenigen Einzelhandelsstandorte, die nicht im Zu-	Siehe Ausführungen zur „integrierten Lage“ oben.

	sammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen sowie autokundenorientierte Standorte. Vor dem Hintergrund der soeben dargestellten Vorbemerkungen wollen wir nachfolgend zum aktuellen Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stellung nehmen. Dabei richten wir unseren Fokus sowohl auf die Einordnung unserer zehn bestehenden Lidl-Filialstandorte als auch auf die aufgezeigten Entwicklungsperspektiven dieser Filialen sowie – sofern dies aus unserer Sicht angezeigt erscheint – auf die Zentren und sonstigen Standorte:	
	3.1 Zutreffende Verortung von Lidl-Standorten in einen zentralen Versorgungsbereich Die Firma Lidl begrüßt ausdrücklich, dass ihre Filialen • Jöllenbecker Straße 41 (Typ D – Jöllenbecker Straße I), • Detmolder Straße 550 (Typ C – Hillegossen), • Kimbernstraße 1 (Typ B – Hauptstraße) und • Kasseler Straße 1 (Typ D – Ummeln)	Zu den Punkten 3.1 bis 3.4 ist grundsätzlich anzuführen, dass es nicht Aufgabe eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sein kann, künftige Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Filialstandorte zu prüfen und festzulegen. Das kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung baurechtlicher und landesplanerischer Vorgaben sowie der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgen.
	in das jeweilige Zentrum als zentraler Versorgungsbereich einbezogen worden sind. Den genannten Filialen kommt eine herausragende Bedeutung dabei zu, dass den Zentren eine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zukommt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Der im ausliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für das Zentrum Hauptstraße (Typ B) herausgestellten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Empfehlung einer marktgerechten Positionierung der dortigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe möchten wir für unsere Filiale an der Kimbernstraße 1 – wie bereits erwähnt – mit der Umsetzung des Lidl-Metropolkonzepts nachkommen. Darüber hinaus begrüßt die Firma Lidl, dass der aktuelle Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts das Zentrum Carl-Severing-Straße (Typ C) gen Osten unter Einschluss des künftigen – vom Konzeptentwurf ausdrücklich befürworteten – Filialstandorts an der Carl-Severing-Straße 60 erweitert und insoweit die städtebauliche Verträglichkeit eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes anerkennt. 3.2 Zutreffende Beschreibung von Lidl-Standorten als sich in integrierter Lage befindend Die Firma Lidl hat keine Bedenken gegen die Einordnung der Filialen • Heeper Straße 113, • Babenhauser Straße 18 und • Oldentruper Straße 255 als sich in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage befindend (Sonderstandortbereich bzw. Nahversorgungsstandort). Gemessen an den unter 2. dargestellten Anforderungen, sind die jeweiligen Stadtteile (noch) nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu qualifizieren. Die Lidl-Filialen sind jedoch in einem ausreichenden Umfang von Wohnbebauung umfasst und erfüllen in einem überragenden Umfang eine Nahversorgungsaufgabe.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Rahmenbedingungen einer städtebaulichen Verträglichkeit sind im Entwurf der Fortschreibung genannt. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ordnet Standorte nicht als integriert oder nicht integriert ein. Es erfolgt eine Einstufung in das Standortstrukturmodell. Von den drei genannten Standorten wird die Filiale an der Heeper Straße 113 als Nahversorgungsstandort dargestellt. Der Standort Babenhauser Straße 18 liegt in einem Sonderstandortbereich, für den im Vergleich zur Entwurfsfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine (teilweise) Teilfunktion Nahversorgung ergänzt wurde. Der Standort Oldentruper Straße 255 liegt in einem Sonderstandortbereich ohne Teilfunktion Nahversorgung.

	Hier bitten wir allerdings um Prüfung, ob den Filialen eine Entwicklungsmöglichkeit zur Sicherung ihrer Nahversorgungsfunktion einzuräumen ist, nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Zusammenhang mit Nahversorgungsstandorten die Zielvorgabe ausruft, dass die Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte sinnvoll und möglich ist.	Im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kann keine Prüfung von Anfragen zu einzelnen Standorten erfolgen. Maßgeblich sind baurechtliche und landesplanerische Vorgaben sowie die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.
	3.3 Zutreffende Beschreibung der Lidl-Filiale an der Industriestraße 8 als sich nicht in einem Zentrum oder Sonderstandort befindend Der Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erklärt den Standort der Lidl-Filiale an der Industriestraße 8 weder zum Teil eines Zentrums noch zum Teil eines Nahversorgungs- oder Sonderstandortbereichs. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass der Standort der Filiale gewissermaßen von Autohäusern umrandet wird und durch die Lämershagener Straße auch vom südlich angrenzenden verdichteten Wohnsiedlungsbereich Sennestadt getrennt wird. Es handelt sich bei der Filiale im Schwerpunkt um einen autokundenorientierten Standort.	Die Einschätzung wird bestätigt.
	Dennoch bitten wir zu berücksichtigen, dass die Lidl-Filiale schon aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum weit ausgedehnten Wohnsiedlungsbereich Sennestadt, in dessen Zentrum sich kein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb befindet, eine überaus wichtige Rolle bei der Nahversorgung des Gebiets spielt. Vor diesem Hintergrund bitten wir um Prüfung, ob der Filialstandort in den Sonderstandort Hansestraße (Sennestadt) einbezogen und mit Modernisierungsmöglichkeiten, einschließlich moderater Erweite-	Der Einschätzung wird widersprochen. Im Zentrum von Sennestadt befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Elbeallee / Reichowplatz mit zwei Supermärkten. Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Sonderstandortbereich Hansestraße, der starken städtebaulichen Zäsur durch die Paderborner Straße sowie der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, dass

	rungsmöglichkeiten, ausgestattet werden kann. Die Vorgabe des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht ausgeweitet werden sollen, kann – wie eingangs aufgezeigt – auch bei moderaten Verkaufsflächenerweiterungen eingehalten werden; die Firma Lidl nimmt nach einer solchen modernisierungsbedingten Verkaufsflächenerweiterung keine Ausweitung des Sortiments in der jeweiligen Filiale vor. 3.4 Bitte um Überprüfung und Korrektur von Aussagen zur Einordnung von Filialstandorten sowie zur Entwicklung von Zentren und anderen Standortbereichen Schließlich bitten wir Sie, die Einordnung von einigen (wenigen) Lidl-Filialen und den Zuschnitt einiger der im fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Zentren und Standortbereichen zu überprüfen und zu korrigieren: • Zur Arrondierung der Betriebsfläche der Filiale an der Detmolder Straße 550 möchte die Firma Lidl das südlich angrenzende Grundstück zu Eigentum erwerben. Im aktuellen Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist das vorbenannte Grundstück – im Gegensatz zum 2009er-Konzept – nicht mehr in der flächenmäßigen Umgrenzung des Zentrums Hillegossen (Typ C) enthalten. Für diese Verkleinerung des Zentrums sind keine Gründe ersichtlich. Im Gegenteil ist unseres Erachtens eine unter Inanspruchnahme dieses Grundstücks vorzunehmende Verkaufsflächenerweiterung der Lidl-Filiale zwingend erforderlich, damit die Filiale im Wettbewerb – auch und gerade im Verhältnis zu	Sonderstandortbereiche dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorbehalten sein sollen, lässt sich die Einbeziehung des Filialstandorts Industriestraße 8 in den Sonderstandortbereich Hansestraße nicht darstellen. Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist insbesondere in Hinblick auf die sehr großen Verkaufsflächenanteile in nicht integrierten Lagen im Stadtbezirk die Stärkung der Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich Elbeallee / Reichowplatz. Darüber hinaus müssen die Vorgaben aus der Gesetzgebung und Rechtsprechung Anwendung finden. Der Anregung wird gefolgt. Das südlich angrenzende Grundstück (Wappenstraße 7) wird wieder in den zentralen Versorgungsbereich Hillegossen aufgenommen.

	dem angrenzenden REWE/Aldi-Standort mit erheblich größeren Verkaufsflächen der beiden Einzelhandelsbetriebe – bestehen kann. Wir bitten daher, das Grundstück wieder in das Zentrum Hillegossen einzubeziehen.	
	• Für unsere im Sonderstandort Babenhauser Straße (Schildesche) gelegene Filiale mit der Anschrift Babenhauser Straße 18 bitten wir in die weitere Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einzustellen, dass die Filiale modernisiert und – damit einhergehend – angemessen erweitert werden muss. Andernfalls wird es für sie schwierig werden, ihre Nahversorgungsfunktion auch und gerade für die südlich angrenzende Wohnbebauung auf Dauer sicherzustellen. Davon ausgehend haben wir bereits zwei Vorbescheidverfahren über eine angemessene Erweiterung der Verkaufsfläche der Filiale initiiert.	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept trifft keine Aussagen zu Entwicklungsperspektiven einzelner Filialstandorte. Gleichwohl wurde die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2009 beschriebene teilweise Teilfunktion Nahversorgung des Sonderstandortbereichs Babenhausen im Entwurf der Fortschreibung wieder aufgenommen. Entwicklungen von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nichtsdestotrotz lediglich im Rahmen des Bestands vorgesehen und im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu klären. Das Ziel, künftige Entwicklungen im Sonderstandortbereich auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu fokussieren, bleibt bestehen.
	In diesem Zusammenhang bitten wir Sie insbesondere auch zu berücksichtigen, dass sich der auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück vorhandene Aldi-Markt, der gegenwärtig in einem Standortverbund mit einem REWE-Markt betrieben wird, in den letzten Monaten modernisieren und erweitern durfte. Damit ist unsere Lidl-Filiale der einzige Einzelhandelsbetrieb am Sonderstandort, der sich bislang nicht modernisieren konnte. Wir haben deshalb die Bitte, dass die Stadt Bielefeld und der Einzelhandelsgutachter auch eine angemessene Modernisierung und Erweiterung unserer Lidl-Filiale prüfen und im Konzept abbilden.	
	Bei alldem bitten wir auch um Überprüfung der im aktuellen Entwurf vorgesehenen Erweiterung des Sonderstandorts gen Westen (Potenzialfläche). Diese Erweiterung lässt sich aus unserer Sicht nicht begründen:	Erweiterungsflächen von Sonderstandortbereichen dienen der Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten, welche aufgrund ihrer Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustof-

	– Zum einen sollte sich das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept – wie ausgeführt – eher auf eine Entwicklung und Absicherung der am Sonderstandort bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe konzentrieren.	fe) und gemäß Grundsatz 3 in Sondergebieten liegen sollen. Dem Grundsatz wird mit diesen Erweiterungsflächen Folge geleistet.
	– Zum anderen ist vorgesehen, dass diese Potenzialfläche den bauplanungsrechtlichen Außenbereich in Anspruch nimmt, und sie befindet sich in einer regionalplanerisch dargestellten GIB-Fläche. Eine zur angemessenen Entwicklung und Absicherung des Einzelhandels am Standort nicht notwendige Flächenversiegelung zur Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes lässt sich daher unseres Erachtens weder ökologisch noch rechtlich (GIB-Darstellung) rechtfertigen.	In Bezug auf die Darstellung als regionalplanerischer Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) wird die Stadt Bielefeld im Zuge des Verfahrens zur Regionalplanneuaufstellung klären, ob eine Änderung der Darstellung erforderlich ist. Neben der vorgesehenen Erweiterungsfläche liegt auch der bestehende Sonderstandortbereich in einem GIB. Die untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken gegen die Erweiterung geäußert.
	• Im Hinblick auf den Sonderstandort Oldentruper Kreuz (Heepen) bitten wir zu berücksichtigen, dass die Firma Lidl das westlich an die Filiale an der Oldentruper Straße 255 angrenzende Grundstück erworben hat. Konsequenterweise sollte der (blaue) Standortbereich entsprechend unter Einbeziehung dieses Grundstücks größer gefasst werden. Zudem bitten wir in die weiteren Betrachtungen einzustellen, dass die Lidl-Filiale bis zum Jahr 2020 im Wege eines Abrisses/Neubaus modernisiert und zeitgemäßen Marktstandards (besonders unter ökologischen und baugestalterischen Gesichtspunkten) angepasst werden soll. Den Beschluss zur Aufstellung des dazu erforderlichen Bebauungsplans wird die Stadt Bielefeld am 22. November 2018 fassen.	Die Darstellung der Sonderstandortbereiche ist nicht parzellenscharf erfolgt. Nichtsdestotrotz wird der Anregung gefolgt und der Standortbereich um das entsprechende Grundstück (im Umfang der geplanten Darstellung eines Sondergebiets im sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans) in der Darstellung erweitert.
	• Für unsere Filiale an der Stadtheider Straße 11 haben wir positiv zur Kenntnis genommen, dass der aktuelle Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	Der Stellungnahme wird widersprochen. Im Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird lediglich allgemein auf die Möglichkeit von Fremdkörperfestsetzungen im Sonderstandortbereich

	die Absicherung unseres großflächigen Einzelhandelsbetriebs über eine sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO im Hinblick auf die künftige Gestaltung des Standortbereichs Eckendorfer Straße / Herforder Straße vorsieht. Wir bitten allerdings darüber hinaus um Prüfung, ob der Filiale zusätzlich eine notwendige moderate Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden kann; denn durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO können einem vorhandenen Betrieb auch Erweiterungen zugestanden werden. Ferner möchten wir der Stadt Bielefeld und dem Einzelhandelsgutachter bereits auf diesem Wege mitteilen, dass wir für das derzeitige Filialgrundstück und das zwischenzeitlich erworbene südlich angrenzende Grundstück, das gegenwärtig noch mit einem leerstehenden Autohaus bebaut ist, ein Gesamtkonzept entwickeln wollen, von dem nicht nur der Ringlokschuppen unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Stellplätze, sondern auch das gesamte Quartier durch eine städtebauliche Aufwertung profitieren wird. Wir möchten der Stadt Bielefeld das Gesamtkonzept sehr gerne bald vorstellen.	Eckendorfer Straße / Herforder Straße hingewiesen. Hinweis: Der hier genannte § 1 Abs. 10 BauNVO kann nur auf Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO angewandt werden. Ein solches Baugebiet ist im Bebauungsplan im Bereich des Standorts Stadtheider Straße 11 jedoch nicht festgesetzt.
	• Unsere neu errichtete und in Betrieb genommene Filiale an der Detmolder Straße 345 findet im aktuellen Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts keine Erwähnung. Dies ist aus unserer Sicht etwas überraschend, zumal sich die nähere Umgebung nicht nur durch eine dichtbesiedelte Wohnbebauung in alle vier Himmelsrichtungen, sondern auch durch weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Anbieter von Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe auszeichnet. Des Weiteren ist uns bekannt,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist dem Standort keine Funktion im Standortstrukturmodell zu, da diese sich nicht aus dem Grundsatz 1, Ausnahme 1 (atypische Fallgestaltung) zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ableiten lässt (keine Unterversorgung des Einzugsbereichs des Betriebs, angrenzende Wohnbebauung nur an einer Seite des Betriebs). Aufgrund des am Standort gültigen Planungsrechts bestand Rechtsanspruch auf die Erteilung der Genehmigung für die Neuerrichtung der Filiale des Antragstellers.

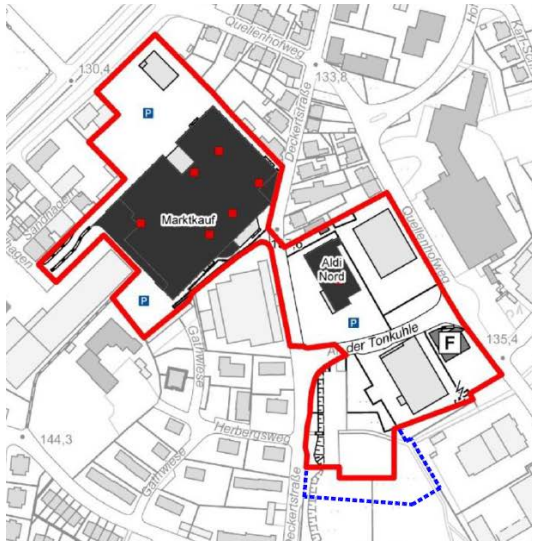
	dass die Stadt Bielefeld für das Grundstück Detmolder Straße 320 Baugenehmigungen für die Errichtung eines Supermarkts und eines Drogeriemarkts erteilt hat bzw. alsbald erteilen wird. Unter Berücksichtigung all dessen gehen wir davon aus, dass sich der Bereich um die Lidl-Filiale an der Detmolder Straße 345 zwischenzeitlich zu einem eigenen Zentrum im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs, jedenfalls aber zu einem besonders zu schützenden und zu entwickelnden Sonderstandort der Nahversorgung entwickelt hat.	Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 dargestellte Sonderstandortbereich für die Standorte Detmolder Straße 320 sowie 345 - 351 wird wegen des fehlenden funktionalen und räumlichen Zusammenhangs zurückgenommen. Eine Darstellung als zentraler Versorgungsbereich ist allein aus diesen Gründen schon nicht herleitbar. Das gleiche gilt für einen zusammenhängenden Sonderstandort Nahversorgung.
	• Der aktuelle Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sieht vor, das Zentrum Hauptstraße (Typ B) in Brackwede unter Inanspruchnahme des Brackweder Stadtparks zu erweitern. Wir regen an, diesen vorgesehenen Erweiterungsbereich wieder zu streichen. Bei dem Brackweder Stadtpark handelt es sich um nahezu die einzige öffentliche Grünfläche im Stadtteil, die insbesondere bei den dort lebenden Familien sehr beliebt ist. Er ergibt daher städtebaulich-gestalterisch keinen Sinn, den Brackweder Stadtpark bloß der Erweiterung des im großen Ganzen gut funktionierenden Zentrums wegen zu bebauen und den in Brackwede lebenden Familien so einen beliebten Ort der Freizeitgestaltung zu nehmen. Zudem würde die Erweiterung des Zentrums unsere extrem kostenintensiven Planungen zur Realisierung des Lidl-Metropolkonzepts in Frage stellen, wenn nicht sogar gefährden. Durch die Umsetzung des Lidl-Metropolkonzepts am Standort bzw. im Zentrum Hauptstraße wird die Nahversorgung im Ortsteil ohnehin verbessert, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt eine Ausweitung des Zentrums nicht erforderlich ist.	Der zentrale Versorgungsbereich verfügt derzeit über eine Leerstandsquote von rund 17 % sowie über einige Bereiche mit Trading-Down-Tendenzen. Seit der Schließung des Rewe-Marktes fehlt zudem ein Vollsortimenter im Brackweder Zentrum. Zu einem qualitativ hochwertigen Nahversorgungsangebot zählen mehrere Bausteine wie Lebensmittelvollsortimenter, -discounter sowie ergänzende Angebote wie z.B. Biomärkte. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich Hauptstraße sind zeitgemäße Nahversorgungsangebote innerhalb der bisherigen Abgrenzungen kaum zu realisieren. Daher soll die Erweiterungsfläche im Brackweder Stadtpark in direkter Nachbarschaft zum Wochenmarktgelände angeboten werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann nicht der Steuerung von Betrieben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche dienen.

	• Auch für das Zentrum Ummeln (Typ D) in Brackwede sieht der aktuelle Entwurf eine Erweiterungsfläche (Verlagerung / Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters) vor, und zwar unter Einbeziehung einer Freifläche (Außenbereich?) im Dreieck Gütersloher Straße / Queller Straße. Auch hier stellt sich die Frage, ob es aus städtebaulicher – und ökologischer – Sicht nicht angezeigt wäre, eher die im Zentrum bereits vorhandenen Nahversorger (Markant und unsere Lidl-Filiale an der Kasseler Straße 1) in ihrer Funktion zu stärken als eine bislang unbebaute Fläche für die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebs zu bebauen und damit zu versiegeln. Bei alldem ist nämlich perspektivisch noch zu berücksichtigen, dass durch die künftige Errichtung und Inbetriebnahme der B61n als Ortsumgehung voraussichtlich eine Vielzahl von Kundinnen und Kunden nicht mehr über die B61 durch Ummeln fahren und damit weder den Markant noch unsere Lidl-Filiale aufsuchen werden. Allein dies ist geeignet, den Fortbestand unseres Lidl-Markts als Nahversorger für Ummeln zu gefährden. Ein weiterer Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in Ummeln würde die Lage daher wahrscheinlich drastisch verschärfen.	Der zentrale Versorgungsbereich Ummeln kann derzeit nur rund 20 % der lokalen Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abschöpfen und entwickelt somit kaum über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsbedeutung. Hier besteht dringender Handlungsbedarf zur Stärkung des Einzelhandels mit Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel, damit der zentrale Versorgungsbereich weiterhin seiner Funktion gerecht werden kann. Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs kann dabei der Verlagerung bestehender oder der Ansiedlung neuer Betriebe dienen. Bei der oben genannten geringen lokalen Kaufkraftabschöpfung sollte die Erweiterung des Angebots auch bei Inbetriebnahme der B61n tragfähig sein. Die Zurückstufung der Gütersloher Straße dürfte sich außerdem positiv auf die Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich Ummeln auswirken. Im Vergleich zum ersten Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde die ursprünglich vorgesehene Erweiterungsfläche westlich der Gütersloher Straße durch eine Fläche östlich der genannten Straße ersetzt.
	• Schließlich bitten wir bei der weiteren Erarbeitung des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bei der Linie zu bleiben, dass der für den Sonderstandortbereich Otto-Brenner-Straße (Stieghorst) vorgesehene Erweiterungsbereich (Gelände des KATAG FASHION OUTLET) – wie vorgesehen – künftig ausschließlich für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel entwickelt werden kann. Das Nahversorgungsbedürfnis dürfte nämlich weitestgehend durch den bereits seit langem vorhandenen real-Markt abgedeckt wer-	Die Einschätzung wird geteilt. Die Entwicklungsfläche soll dem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten sein.

	den. Soweit unsere Stellungnahme zum ausliegenden Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Bielefeld. Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anmerkungen bei der weiteren Erarbeitung des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts prüfen und berücksichtigen würden.	
2	**EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Stellungnahme vom 28.09.2018** Der Stadtteil Ummeln verfügt heute im Bereich der Nahversorgung / Vollversorgung über keine zukunftsfähige Fläche mehr. Der Markant (Nachnutzung des ehem. Lidl-Marktes) als einziger Vollversorger im Stadtteil hat eine viel zu kleine Verkaufsfläche und auch die Parksituation ist für den Kunden sehr angespannt. Eine Erweiterung ist an dem o.g. Standort aufgrund der engen Bebauung nach unserem Kenntnisstand nicht möglich. Eine Verlagerung / Neuansiedlung eines Vollversorgers scheint unumgänglich. Der vorgesehene Versorgungsbereich lässt aus unserer Sicht keine Möglichkeit zu einen modernen, zukunftsfähigen und kundenfreundlichen Nahversorger in Ummeln zu platzieren. Wir beantragen die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um die östlich an den Lidl-Markt angrenzende Fläche.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts hat eine Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs Ummeln nördlich der Kreuzung Gütersloher Straße / Queller Straße vorgesehen. Diese Fläche ist aus städtebaulicher Sicht als Erweiterungsfläche zu befürworten, da sie sich im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit in Richtung der vorhandenen Siedlungsbereiche in Ummeln orientiert sowie sich auf der gleichen Seite der Gütersloher Straße befindet wie die gewachsenen Strukturen des Ortskerns. Die östlich des Lidl-Marktes angrenzende Fläche ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zu der vorhandenen Einzelhandelsnutzung sowie das Dienstleistungsangebot auf der Fläche selbst vorgeprägt. Hier besteht die Möglichkeit, den zentralen Versorgungsbereich ohne Eingriff in die Landschaft zu erweitern. Da eine tatsächliche Nutzung der ursprünglich vorgesehenen Erweiterungsfläche wegen vorhandener Restriktionen fraglich ist, wird diese trotz oben genannter städtebaulicher Vorteile zugunsten der hier beantragten Fläche östlich des Lidl-Marktes aufgegeben, um die Nahversorgung für

		den Stadtteil in Zukunft sichern und stärken zu können.
3	**Architektur- und Planungsbüro Andreas von Unruh, Stellungnahme undatiert, eingegangen am 02.10.2018** Wir sind der Ansicht, dass der Entwurf (S. 55, Karte 21) einen wesentlichen Bereich außer Acht gelassen hat. Der Kreuzungsbereich Windelsbleicher Straße, Am Waldbad (nach Osten); Friedrichsdorfer Straße (nach Westen) gehört zu den markantesten Bereichen im Senner Ortsbild. Das Hotel zur Spitze prägte diesen Kreuzungsbereich über Generationen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum schon im Kreuzungsbereich der östliche Anteil an der Windelsbleicher Straße ausgeklammert wurde. Gerade der Kreuzungsbereich spielt eine große Rolle in der Lesbarkeit eines – und besonders – dieses Ortsbildes. Im Hinblick auf mögliche, zukünftige Entwicklungs- und Gestaltungspotenziale sollte dieser Kreuzungsbereich keinesfalls ausgeklammert sein. Zudem spielt immer das „Gegenüber“ einer jeweiligen Straßenseite eine wichtige Rolle im Zusammenspiel von Angeboten und Orientierungen. Dieser Kreuzungsbereich, der wichtigste im Ortsbild, sollte einer solchen Bedeutung nachkommen können. Gerade hier findet die intensivste Mischung von Fußläufigkeit, Radfahren und Kfz-Verkehr statt. Wege aus etlichen Siedlungsstrukturen in der Umgebung münden in diesen Bereich, der öffentliche Nahverkehr hat hier seine Haltestellen. Im vorliegenden Entwurf entsteht hier eine Achsenverschiebung, eine gewisse Schieflage nach Westen, weg von der Windelsbleicher Straße, die aber die eigentliche Orientierungsachse ist - und	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Maßgeblich für die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sind in dem jeweiligen Bereich liegende Einzelhandelsnutzungen, ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote. Diese sind nordöstlich der Kreuzung Windelsbleicher Straße / Am Waldbad nicht (mehr) vorhanden. Der Bereich ist neben dem ehemaligen Hotel zur Spitze maßgeblich durch Wohnbebauung geprägt. Aufgrund der im Entwurf bereits vorgesehenen deutlichen Erweiterung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs nach Nordwesten ist eine weitere Ausweitung nicht darstellbar, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten des Bereichs rund um den Senner Markt vor allem in Hinblick auf ggf. künftig entstehende Leerstände einzuschränken.

	weg von der Kreuzung, die eine markante Orientierung darstellt. Mit einer Einbeziehung des östlichen Bereiches erhielte das Konzept einen Ausgleich in der Lesbarkeit und Gewichtung von möglichen, weiteren, zukünftigen Angeboten für die Senner Versorgungssituation. Des Weiteren schlagen wir vor, aus den Überlegungen zu dem Hauptaugenmerk „Kreuzungsbereich“ dann konsequent die östliche Seite der Windelsbleicher Straße bis zur Höhe des Netto Marken-Discount mit einzubeziehen. Das Konzept hätte so eine bessere, zukunftstaugliche Tragfähigkeit.	
4	**Architekt Erhard Soyk, Stellungnahme vom 08.10.2018** Im Anhang erhalten Sie einen Plan mit der gewünschten Erweiterung des zentralörtlichen Versorgungsbereiches in Bielefeld-Gadderbaum. Die gewünschte Erweiterung ist mit dem Eigentümer und mit dem Projektentwickler des geplanten Discount-Marktes abgestimmt.	Der Anregung wird gefolgt und der gestrichelt dargestellte Bereich in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

		
5	**Bürger 1, Stellungnahme vom 20.11.2018** Aufgrund verschiedener Gespräche möchte ich als Eigentümer der Immobilie Hansestraße Nr. 9 in Bielefeld-Sennestadt eine Eingabe zum Entwurf der Fortschreibung 2018 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts machen. Die Ergebnisse fehlender bzw. zwischenzeitlicher Abstimmungen haben dazu geführt, dass ich diese Eingabe erst nach der eigentlichen Beteiligungsfrist, jedoch vor einer weiteren politischen Beratung machen kann. Ich bitte hierfür um Verständnis! Meine Zielsetzung ist es, die Verpachtung und damit verbunden eine Nutzung bzw. Unterhaltung der Immobilie Hansestraße Nr. 9 zu erreichen. Warum eine mittel- bzw. langfristige Verpachtung und Unterhaltung der Immobilie bei der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht möglich war und auch weiterhin nicht	Obwohl deutlich nach Ablauf der Beteiligungsfrist (05.10.2018) bei der Verwaltung eingegangen (20.11.2018), kann in Bezug auf die angeregte Erweiterung des Sonderstandortbereiches Hansestraße Stellung genommen werden, da sich die Stellungnahme mit einer Anfrage der CDU aus der Bezirksvertretung Sennestadt deckt. Zur Klärung der Themen, die nicht unmittelbaren Bezug zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts haben, nimmt die Verwaltung Kontakt zum Eigentümer auf.

	sein wird, kann ich Ihnen gerne im persönlichen Gespräch darlegen. Bei den zahlreichen Überlegungen für eine Nutzung bzw. Unterhaltung der Immobilie habe ich u.a. mehrere Gespräche und Abstimmungen mit einem Baby-Fachmarkt geführt. Es hat sich dabei gezeigt, dass diese Nutzung ein Kompromiss ist, der den Anforderungen und Interessen der Stadt, der Nachbarn, den Bürgern im Umfeld, des Pächters und mir als Eigentümer entspricht. Hierzu möchte ich folgende Aspekte anführen: • Aufgrund betrieblicher Besonderheiten wäre ein Baby-Fachmarkt ein „atypischer Fall“. Wie auf Seite 103 im Entwurf des Konzepts dargelegt, gehe ich davon aus, dass vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung von mir bzw. vom Pächter beauftragt eine „konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse“ gutachterlich erarbeitet werden müsste. • Neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten verfügt ein Baby-Fachmarkt in geringem Umfang auch über zentrenrelevante Sortimente. Da diese jedoch nahezu genau in dem entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept zulässigem Umfang liegen, prüfe ich derzeit zusammen mit dem Pachtinteressenten den Zusammenhang von räumlichen Gegebenheiten und den letztendlichen %-Anteilen der Sortimente. • Nach den mir vorliegenden Informationen ist der Bedarf an einem Baby-Fachmarkt im Umfeld gegeben und würde neben der Verbesserung des Zufahrtsbereichs auch das Warenangebot im Sonderstandort Hansestraße als solchen ergänzen und damit den Gesamtstandort stützen. • Bei der Hansestraße Nr. 9 handelt es sich um eine voll er-	

	schlossene, innerstädtische, jedoch unzureichend genutzte gewerbliche Fläche mit ca. 1.370 qm. Eine Wiedernutzbarmachung entspricht ausdrücklich der allgemein gebotenen Reduzierung von neuen Flächenverbrauchen. • Stadtgestalterisch weisen die Ostseite der Hansestraße und damit Zu- und Ausfahrtsbereiche des Sonderstandorts Hansestraße durch den nutzungsbedingten Verfall erhebliche Mängel auf. Hieraus abgeleitet möchte ich folgendes anregen: 1. rege ich an, in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf der Ostseite der Hansestraße, z.B. in dem Abschnitt zwischen Verler Straße und Kreisel, auch Einzelhandel vorrangig mit nicht-zentrenrelevanten Nutzungen zuzulassen. 2. rege ich auf 1. aufbauend an, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung an der Ostseite der Hansestraße in dem zuvor benannten Abschnitt Einzelhandel vorrangig mit nicht-zentrenrelevanten Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Mir ist bekannt, dass die Kosten für eine dementsprechend erforderliche Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch die Eigentümer zu tragen sind. 3. bitte ich um eine Aussage, ob die Erarbeitung einer „konkreten städtebaulichen Wirkungsanalyse“ z.B. für einen Baby-Fachmarkt die richtige bzw. erforderliche Vorgehensweise ist? Zudem die Frage, ob betriebsbezogen eine Wirkungsanalyse immer erforderlich ist und ob bezogen auf meinen speziellen Fall auch dann ein denkbarer Weg ist, falls meine 1. und 2. Anregung keine Beachtung finden sollten?	Der Bereich ist derzeit nicht durch Einzelhandel, sondern vorrangig durch Dienstleistungen, Gastronomie, Kfz- und sonstiges Gewerbe geprägt. Eine Ausweitung des bestehenden Sonderstandortbereichs in diesen Bereich ist aus gutachterlicher Sicht weder erforderlich noch erwünscht. Es lässt sich im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Bielefeld keine Unterversorgung feststellen, die eine deutliche Erweiterung der Sonderstandortbereiche rechtfertigen würden. Zudem ergänzen die für Sonderstandortbereiche vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ihr Angebot in der Regel mit zentrenrelevanten Randsortimenten, so dass von ihnen insbesondere zusammengenommen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgehen können. Für den bereits bestehenden Sonderstandortbereich Hansestraße formuliert der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bereits das Ziel, das Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht auszuweiten. Bei Anfragen einzelner Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in dem Bereich zwischen Hansestraße und Verler Straße wird eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung baurechtlicher und landesplanerischer Vorgaben sowie der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vorgenommen.

	Sofern Sie von mir weitere Aussagen in Schriftform benötigen, teilen Sie mir dieses bitte mit. Sollten Sie ein persönliches Gespräch wünschen, bin ich dazu gerne bereit. Ferner möchte ich darauf hinweisen, dass ich mit der Bürgerin 2 über diesen Vorgang im Austausch stehe. Sie verfolgt als Miteigentümerin der Immobilie Hansestraße Nr. 3 ähnliche Interessen. Im Zuge der Überplanung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wollte sie Ende September einen entsprechenden Änderungsantrag stellen. In einem Telefonat mit Bezirksamtsleiter Eberhard Grabe bekam sie jedoch die Auskunft, dass für eine Ausweitung des Handels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten – im vorliegenden Fall – nicht das Zentrenkonzept, sondern der Bebauungsplan maßgeblich sei. Daraufhin verzichtete sie auf die Antragstellung.	