

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

| Gremium                             | Sitzung am | Beratung   |
|-------------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b> | 28.03.2019 | öffentlich |

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)****Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes  
Beschluss über die zukünftige Standortstruktur des Stadtbezirks Jöllenbeck****Betroffene Produktgruppe**

11 09 01 generelle räumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

keine

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

**Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**

Stadtentwicklungsausschuss: 17.10.2017, TOP 11, Drucksachen-Nr. 5480/2014-2020;

05.12.2017, TOP 27.2, mündlicher Bericht; 26.06.2018; TOP 14, Drucksachen-Nr. 6841/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss mit allen Bezirksvertretungen: 02.10.2018, TOP 1, mündlicher Bericht

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden analog §§ 3 f. BauGB, die den Stadtbezirk Jöllenbeck betreffen, wird entsprechend Anlagen A und B der Vorlage gefolgt bzw. nicht gefolgt. Der Einarbeitung in den Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf zur Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Anlage C) wird zugestimmt.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

# **B e g r ü n d u n g**

## **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**

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. 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 – 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.

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.

## **Verfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 beschlossen, den Entwurf der Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden analog §§ 3 ff. Baugesetzbuch (BauGB) einzuholen.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung begann die öffentliche Auslegung am 03.09.2018 und endete am 05.10.2018. Bis zu diesem Termin hatten auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden Gelegenheit, zu dem Konzeptentwurf Stellung zu nehmen.

Am 02.10.2018 wurde öffentlich über den vorliegenden Fortschreibungsentwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in einer Informationsveranstaltung als gemeinsame Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und aller Bezirksvertretungen informiert. In der Sitzung wurde über Anlass und Ziele der Fortschreibung, die Inhalte und wesentlichen Änderungen zum bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 sowie über das weitere Vorgehen informiert.

Der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden schließt sich die Beratung der im Konzeptentwurf vorgesehenen zukünftigen Standortstruktur des jeweiligen Bezirks in der jeweiligen Bezirksvertretung einschließlich der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen an. Anregungen, denen gefolgt wurde, sind in den Entwurf der Fortschreibung eingearbeitet worden.

Mit dem anschließenden Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Stadtentwicklungsausschuss, den Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss sowie abschließend den Rat der Stadt Bielefeld soll außerdem eine abschließende Abwägungsentscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen sowie der gegebenenfalls aus den Bezirken vorgebrachten Anregungen herbeigeführt werden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung soll das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept als bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB qualifiziert werden.

### **Inhalte der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**

Der nach der Beteiligung angepasste Fortschreibungsentwurf findet sich in Anlage C 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 Fortschreibungsentwurfs im Vergleich zum bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 wurden vom Gutachter in der Sitzung am 02.10.2018 mündlich erläutert. Eine Synopse mit dem Stand Juni 2018 ist unter der Drucksachennummer 6841/2014-2020 (Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 26.06.2018) verfügbar.

Auf gesamtstädtischer Ebene wurden aus den im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen im Wesentlichen Ausführungen zu verkaufsoffenen Sonntagen im Kapitel 2.2, Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bielefeld, ergänzt.

### **Wesentliche Änderungen im Stadtbezirk Jöllenbeck**

Die im Kapitel 2.4.4 des Konzeptentwurfs dokumentierte zukünftige Standortstruktur für den Stadtbezirk Jöllenbeck beinhaltet die Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs Jöllenbeck als Nebenzentrum (Typ C).

Eine wesentliche Änderung im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 stellt die in Kapitel 5.1.4 beschriebene Umwandlung des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs (Typ D) Theesen zu einem Nahversorgungsstandort dar. Dieser Bereich kann gemäß Rechtsprechung wesentliche Kriterien zur Einordnung als zentraler Versorgungsbereich nicht mehr erfüllen (u.a. mindestens zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte, über den Nahbereich hinausgehende Ausstrahlung).

Darüber hinaus soll der zentrale Versorgungsbereich Jöllenbeck wie in Kapitel 2.4.4 beschrieben um eine kleine Potenzialfläche nördlich der Dorfstraße erweitert werden.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist eine Stellungnahme zur Erweiterung sowie zu den vorhandenen Leerständen im zentralen Versorgungsbereich Jöllenbeck eingegangen (Anlage B, Nr. 8).

Änderungen im Vergleich zum Entwurf haben sich im Stadtbezirk aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nicht ergeben.

Die Inhalte der Fortschreibung des Konzeptes für den Stadtbezirk werden in der Sitzung der Bezirksvertretung Jöllenbeck von der Verwaltung und dem Gutachter erläutert.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

**A**

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

**B**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld  
Hier: Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf der Fortschreibung eingegangenen Stellungnahmen

**C**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld  
Hier: Entwurf der Fortschreibung, Stand Januar 2019