

G-2

**1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher
Straße/Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr.
I/S 48 „Breipohls Hof“**

**- Ergänzende Stellungnahme zur
Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung
im C-Zentrum Bielefeld-Senne**

Ergänzende Stellungnahme

Auswirkungen der Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelmarktes im C-Zentrum Bielefeld-Senne

für die
Halsdorfer + Ingenieure Projekt GmbH
Weserstr. 6
31303 Burgdorf

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Kaufm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Stellungnahme zu Auswirkungen Rewe-Markt im C-Zentrum Bielefeld-Senne

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2	Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte der Standort- und Marktanalyse.....	3
3	Bewertung der Ansiedlung eines Rewe-Marktes.....	5
3.1	Umsatzerwartung	5
3.2	Städtebauliche Bewertung	6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum	4
Abbildung 2:	Umverteilungseffekte des projektierten Rewe Lebensmittelmarktes.....	7

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Im März 2019 wurde die BBE-Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld-Senne“ als Abwägungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren vorgelegt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ I/S 48 – 1. Änderung soll ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Konkret sollen ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche sowie kleinere Ladeneinheiten, Gastronomie und Dienstleistungen mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche, davon max. 300 m² je Betrieb festgesetzt werden. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt demnach ca. 2.500 m². Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren in eine Sonderbaufläche geändert.

Zur Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in Bielefeld und ggf. in Nachbarkommunen wurde die geplante Neuaufstellung des im Bielefelder Stadtteil Senne ansässigen Aldi Nord-Marktes untersucht. Dabei wurde aufgrund der geringen Einzelhandelsausstattung im Stadtteil Senne unterstellt, dass der „Aldi-Altstandort“ am Senner Marktplatz durch einen anderen Lebensmittelanbieter nachgenutzt wird.

In der vorliegenden Stellungnahme soll aufbauend auf der Standort- und Marktanalyse der vorgelegten Auswirkungsanalyse eine Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen vorgenommen werden, wenn anstelle der Verlagerung des ansässigen Aldi Discountmarktes ein Rewe Supermarkt angesiedelt wird.

Die projektierte Verkaufsfläche von max. 1.400 m² ist für den Betriebstyp „Supermarkt“ als marktgerecht zu bewerten.¹ So verfügt auch der im Ortskern Senne ansässige Edeka-Markt über ca. 1.500 m² Verkaufsfläche.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte der Standort- und Marktanalyse

Der Projektstandort im Stadtbezirk Senne ist dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld ausgewiesenen C-Zentrum Windelsbleicher Straße zugeordnet, das Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk Senne übernehmen soll. Als wichtigste Entwicklungsziele formuliert das Einzelhandelskonzept die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und insbesondere die Stärkung

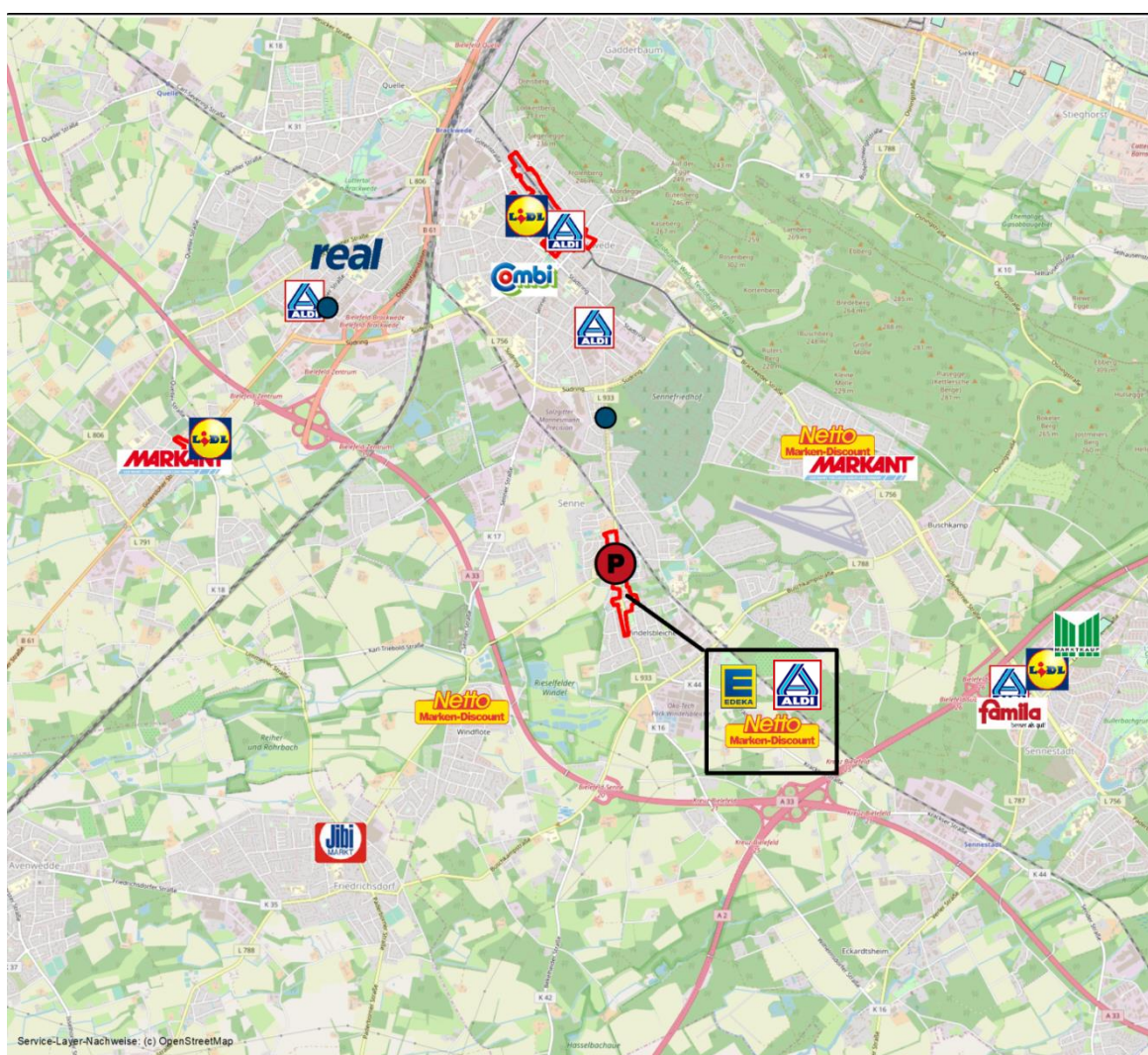
¹ Die durchschnittliche Filialgröße der deutschen Rewe- und Edeka-Supermärkte liegt bei 1.250 – 1.500 m² Verkaufsfläche (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2020/2021)

Stellungnahme zu Auswirkungen Rewe-Markt im C-Zentrum Bielefeld-Senne

der Grundversorgung durch Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen strukturprägender Lebensmittelmärkte, da eine unterdurchschnittliche Grundversorgungs Ausstattung gegeben sei.

Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte stellen der Edeka- und der Aldi-Markt (Senner Marktplatz, ca. 250 bzw. 350 Meter südlich) sowie der Netto-Markt (Breipohls Hof, ca. 200 Meter nördlich) im Nebenzentrum Senne dar. Darüber hinaus ist die Nahversorgungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich durch kleinere Lebensmittelanbieter (u. a. Bäckereien, Metzgerei und Getränke-Center auf der Windelsbleicher Straße) geprägt.

Abbildung 1: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum



Wettbewerbssituation

-  Projektstrandort
-  Zentrale Versorgungsbereiche



0 0,5 1 2 km

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Darstellung 2019

Stellungnahme zu Auswirkungen Rewe-Markt im C-Zentrum Bielefeld-Senne

In den Siedlungsbereichen Buschkamp und Windflöte sind jeweils Filialen des Lebensmittelmarktes Netto als Nahversorgungsstandorte vorhanden, die in Ergänzung zu dem Geschäftsbereich Windelsbleicher Straße eine ausschnittsweise wohnungsnahe Versorgung sicherstellen können.

Dem zentralen Versorgungsbereich Senne wird eine Versorgungsbedeutung für den Stadtbezirk Senne mit ca. 21.060 Einwohnern in den Siedlungsbereichen Windelsbleiche, Schillingshof, Buschkamp, Togdrang und Windflöte zugewiesen. Im abgegrenzten Einzugsgebiet steht ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 58,0 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung. Davon entfallen auf den Stadtteil Windelsbleiche (Zone 1) ca. 19,1 Mio. € und auf die sonstigen Siedlungsbereiche des Stadtbezirks Senne (Zone 2: Schillingshof, Buschkamp, Togdrang, Windflöte) ca. 38,9 Mio. €.

Im Stadtbezirk Senne sind Angebotsdefizite festzustellen. Die ansässigen Lebensmittelbetriebe (inkl. Ladenhandwerk) können einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von ca. 27 Mio. € (ohne Nonfood-Sortimente) erzielen. Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial beläuft sich jedoch auf ca. 58 Mio. €, sodass per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von ca. 31 Mio. € gegeben sind. Eine ergänzende Versorgungsbedeutung für die örtliche Bevölkerung im Stadtbezirk Senne übernehmen vor allem die Nahversorgungsstandorte im südlichen Stadtbezirk Brackwede, der Jibi-Markt in Friederichsdorf und die Großformate an den Sonderstandorten Hansestraße und Sennfelder Straße im Stadtbezirk Sennestadt sowie Gütersloher Straße im Stadtbezirk Brackwede.

3 Bewertung der Ansiedlung eines Rewe-Marktes

3.1 Umsatzerwartung

Aufgrund der Standortqualität, der Wettbewerbsausstattung und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ wird für den projektierten Rewe-Markt eine leicht überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit angesetzt. Die Vergleichswerte von Rewe-Märkten liegen bei einer Flächenproduktivität von ca. 3.970 € Umsatz je m² Verkaufsfläche.² Für den Rewe-Markt (max. 1.400 m² Verkaufsfläche) wird ein Planumsatz von ca. 6,5 Mio. € zugrunde gelegt (gleichbedeutend einer Flächenleistung von ca. 4.640 € je m² Verkaufsfläche).

² Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2020/2021 (brutto)

Stellungnahme zu Auswirkungen Rewe-Markt im C-Zentrum Bielefeld-Senne

Der Planumsatz entspricht ca. 10 % der im Verflechtungsbereich vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft.³ Unter Berücksichtigung der betrieblichen Aspekte sowie der Angebots- und Nachfragesituation in Bielefeld-Senne ist die Umsatzerwartung von ca. 6,5 Mio. € für den projektierten Rewe-Markt als Worst-Case zu bewerten.

3.2 Städtebauliche Bewertung

Der projektierte Rewe-Markt ist hinsichtlich der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bielefeld und in den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte (andere) zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.⁴ Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Rewe Lebensmittelmarktes in Bielefeld-Senne solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit anderer Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.

³ Der Planumsatz für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren beläuft sich auf ca. 6,1 Mio. €, auf ergänzende Nonfood-Sortimente (u. a. Zeitschriften, Haushalts- und Schreibwaren) entfallen ca. 0,4 Mio. €.

⁴ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Stellungnahme zu Auswirkungen Rewe-Markt im C-Zentrum Bielefeld-Senne

- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der (anderen) zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen bzw. zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen verhindern könnte.

Dabei geht es nicht um Konkurrenzschutz für einzelne Anbieter, vielmehr soll eine städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und der wohnungsnahen Versorgung dient. Damit sind die strukturellen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche Senne-Windelsbleicher Straße (C-Zentrum), Brackwede-Hauptstraße (B-Zentrum), Ummeln (D-Zentrum) und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Buschkamp, Windflöte, im Süden von Brackwede und im Stadtteil Friedrichsdorf in der Nachbarstadt Gütersloh im Einzelnen zu bewerten.

Abbildung 2: Umverteilungseffekte des projektierten Rewe Lebensmittelmarktes

Standort/ Stadtteil	Umsatz	Umverteilung	Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in % des Umsatzes
C-Zentrum Senne, Windelsbleicher Straße (Edeka, Aldi, Netto, Getränke-Center, Bäckereien, Metzgerei)	20,0	1,6	8
Nahversorgungsstandort Buschkamp (Netto, Bäckerei, Markant nah & frisch)	5,4	0,2	4
Nahversorgungsstandort Windflöte (Netto, Bäckerei)	3,8	0,2	5
B-Zentrum Brackwede, Hauptstraße (Aldi, Lidl)*	13,4	0,1	1
Nahversorgungsstandorte Brackwede (Aldi, Sinem, Combi, Halk Market)*	12,8	0,3	2
Sonderstandort/ nicht-integrierter Grundversorgungsstandort Gütersloher Straße (Real, Aldi, Trinkgut)	36,5	1,1	3
D-Zentrum Ummeln (Lidl, Markant Markt, Bäckerei, Metzgerei)	10,6	0,1	1
Nahversorgungsstandort Gütersloh-Friedrichsdorf (Jibi, Bäckerei)	5,3	0,3	6
Sonderstandort Hansasträße, Senefelder Straße (Famila, Aldi, Marktkauf, Lidl)*	75,0	2,4	3
Sonstige Standorte	./.	0,2	./.
Untersuchungsraum gesamt	./.	6,5	./.

(*) marginal
Quelle: BBE-Berechnungen 2020

Stellungnahme zu Auswirkungen Rewe-Markt im C-Zentrum Bielefeld-Senne

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld weist dem **zentralen Versorgungsbereich Senne** Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk Senne zu. Dabei besteht im Bereich Windelsbleicher Straße ein gewachsener Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit den Lebensmittelmärkten Edeka, Aldi und Netto als Magnetbetrieben.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, in direkter Nachbarschaft zu weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Bereits aktuell sind am Planstandort u. a. mit einem Optiker und der Musikschule Senne wichtige Versorgungseinrichtungen ansässig, die am Standort erhalten bleiben werden. Damit werden auch zukünftig starke Verbundeffekte zwischen den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten und dem Planvorhaben eintreten. Infolge der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes (Rewe) ist für die anderen Nahversorgungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich eine Umsatzzumverteilung von ca. 8 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten.

In erster Linie wird der projektierte Lebensmittelsupermarkt in Wettbewerb zu den Vollsortimentern im nahen Umfeld treten. Der Umsatzverlust für den nächstbenachbarten Edeka-Markt am Standort Senner Markt wird sich auf ca. 12 % des derzeitigen Umsatzes belaufen. Aufgrund der relativ geringen Lebensmittelmarktausstattung sind die im Nebenzentrum Senne ansässigen Lebensmittelmärkte als sehr leistungsfähige Betriebe zu bewerten, sodass der Edeka-Markt auch nach Eintritt der prognostizierten Umsatzverluste noch einen im Edeka-Filialnetz durchschnittlichen Umsatz von ca. 6,6 Mio. € erzielen kann (entspricht einer Flächenleistung von ca. 4.400 € Umsatz je m² Verkaufsfläche) und damit eine rentable Betriebsführung unterstellt werden kann.

Betriebsgefährdende Auswirkungen sind auch für die anderen Wettbewerber nicht abzuleiten, zumal das Planvorhaben insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung des Geschäftsstandortes Windelsbleicher Straße beitragen wird.

Durch die unmittelbare Einbindung des projektierten Ansiedlungsstandortes in den Geschäftsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Senne wird der geplante Lebensmittelmarkt (inkl. ergänzendem Café, Optiker und sonstigen Shops) eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen im Stadtbezirk Senne ermöglichen. Dabei ist die Projektplanung geeignet, die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im zugewiesenen Versorgungsbereich mit den Siedlungsbereichen Windelsbleiche, Schillingshof, Buschkamp (inkl. Togdrang) und Windflöte angemessen weiterzuentwickeln, während nur geringe Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Siedlungsbereichen generiert werden.

Die benachbarten **Nahversorgungsstandorte Buschkamp und Windflöte** sind mit ca. 4 – 5 % bezogen auf den aktuellen Wettbewerbsumsatzes nur in geringem Maße von Umsatzeinbußen infolge der Angebotsverbesserung im C-Zentrum Senne betroffen, sodass die Lebensmittelmärkte in Verbindung mit den ergänzenden Angeboten auch zukünftig ihrer ergänzenden Nahversorgungsfunktion gerecht werden können. Eine Gefährdung der Nahversorgungsausstattung ist in den Siedlungsbereichen nicht zu erwarten.

Stellungnahme zu Auswirkungen Rewe-Markt im C-Zentrum Bielefeld-Senne

Mit dem **zentralen Versorgungsbereich in Brackwede** stehen die projektierten Einzelhandelsbetriebe in Senne aufgrund der gegebenen Distanzbezüge nur in eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen (Umsatzverluste von ca. 1 % des derzeitigen Umsatzes). Eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der innerstädtischen Strukturen infolge der geplanten nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsansiedlungen in Senne ist aufgrund der geringen Überschneidungen der Einzugsgebiete auszuschließen.

Auch die Entwicklungspotenziale des B-Zentrum Brackwede werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierbei ist von Bedeutung, dass das Einzelhandelsvorhaben in Senne überwiegend der Versorgung der Bevölkerung in diesem Stadtbezirk dient, während das B-Zentrum Brackwede vor allem im mittelfristigen Bedarfsbereich eine Versorgungsfunktion für das westliche Bielefelder Stadtgebiet übernimmt.

Auch das **D-Zentrum Ummeln** ist nur in geringem Maße von Wettbewerbswirkungen betroffen (Umsatzverluste von ca. 1 % des derzeitigen Umsatzes). Die geringe Überschneidung der Versorgungsbereiche lässt auch keine Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums durch die projektierte Neuaufstellung der Nahversorgung in Senne erwarten.

Die projektierte Ansiedlung des Rewe Lebensmittelmarktes und ergänzender kleinteiliger Shops ist somit mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld vereinbar, da der Betrieb die Nahversorgungsfunktionen im Stadtbezirk Senne sinnvoll weiterentwickelt.

Hierbei ist von Bedeutung, dass der geplante Lebensmittelmarkt zwar auch absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungseffekte für die an **wohnungsnahen Standorten** ansässigen Lebensmittelmärkte (u. a. südliche Siedlungsbereiche von Brackwede, Gütersloh-Friedrichsdorf) auslösen wird, städtebaulich relevante Auswirkungen sind daraus jedoch nicht ableitbar, da es sich überwiegend um die „Rückholung“ von Senner Kaufkraft handelt, die aktuell aufgrund der nicht-bedarfsgerechten Nahversorgungsausstattung im Stadtbezirk Senne abfließt.

Die Auswirkungen auf die **Sonderstandorte Gütersloher Straße** (Brackwede), **Hansastraße und Sennfelder Straße** (Sennestadt) resultieren in erster Linie aus einer Reduzierung der derzeitigen Kaufkraftzuflüsse bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus dem Stadtbezirk Senne. Die Fachmarktzentren entfalten aufgrund der Konzentration von verschiedenen Fachmarktangeboten eine regionale Ausstrahlungskraft. Mit der Realisierung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes im Geschäftszentrum Senne werden voraussichtlich weniger Kunden aus dem Stadtbezirk die Pkw-orientierten Geschäftsstandorte zum Einkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufsuchen. Aus der prognostizierten Umsatzumverteilung lassen sich keine betrieblich relevanten Auswirkungen ableiten. Städtebaulich bedeutsame Auswirkungen sind zudem nicht gegeben, da es sich um städtebaulich nicht-integrierte Versorgungsstrukturen handelt.

Im **Fazit** stellt das Planvorhaben (Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelmarkt in Verbindung mit einem Café mit Backwarenverkauf, Optiker, ergänzenden Shops/ Dienstleistungen) somit eine Weiterentwick-

Stellungnahme zu Auswirkungen Rewe-Markt im C-Zentrum Bielefeld-Senne

lung der Versorgungsfunktionen des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Nebenzentrums Senne-Windelsbleicher Straße dar, die im Realisierungsfall eine Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung für die Bevölkerung in dem zugewiesenen Versorgungsbereich gewährleisten kann. Damit entspricht das Vorhaben den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Aktuell liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkten im Stadtbezirk Senne bei ca. 0,26 m² je Einwohner und damit deutlich unter dem deutschen Durchschnittswert von ca. 0,44.⁵ Nach Realisierung des projektierten zusätzlichen Lebensmittelmarktes kann eine Ausstattungskennziffer von ca. 0,33 m² Verkaufsfläche je Einwohner erreicht werden, die Ausdruck einer leichten Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Senne ist.

Angesichts der Höhe des maximalen Umsatzes von ca. 6,5 Mio. € des projektierten Rewe-Marktes kann ein Umschlagen von wettbewerblichen in städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum der Stadt Bielefeld ausgeschlossen werden. Damit sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 Bau-NVO zu erwarten. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass es sich um eine an der zu versorgenden Bevölkerung ausgerichtete Weiterentwicklung des C-Zentrums Senne handelt und dass für die betroffenen Versorgungsstandorte keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsgebiete bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden könnten.

Köln, im Februar 2021

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Jörg Lehnerdt

⁵ Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2020