Anlage

G

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

- Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld-Senne

Stand: Satzung; März / Juli 2019

Auswirkungsanalyse

Einzelhandelsentwicklung 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 · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im März/ Juli 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Zielsetzung 4

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel 5

2.1 Entwicklungstrends 5

2.2 Distributionsstrukturen 6

2.3 Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln 10

3 Projektplanung und Projektdaten 12

4 Makrostandort Bielefeld-Senne 14

5 Mikrostandort 19

6 Wettbewerbssituation 23

7 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung 27

7.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial 27

7.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens 30

8 Auswirkungsanalyse 33

8.1 Umsatzumverteilungseffekte 33

8.2 Städtebauliche Bewertung der Einzelhandelsplanung 37

8.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes 40

9 Fazit 42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland 6
Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland 7
Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen 8
Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps 9
Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel 10
Abbildung 6: Lageplan 12
Abbildung 7: Einwohner in der Stadt Bielefeld nach Stadtbezirken 14
Abbildung 8: Lage des Stadtbezirkes Bielefeld-Senne 15
Abbildung 9: Zentrenstruktur Bielefeld 17
Abbildung 10: Untersuchungsstandort 20
Abbildung 11: Mikrostandort 21
Abbildung 12: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum 24
Abbildung 13: Wettbewerb im Untersuchungsraum 26
Abbildung 14: Einzugsgebiet des Einzelhandelsvorhabens in Bielefeld-Senne 28
Abbildung 15: Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes nach der geplanten Verlagerung 31
Abbildung 16: Umverteilungseffekte des projektierten Lebensmittelmarktes 36

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Das Büro Halsdorfer + Ingenieure (Burgdorf) plant die Neuaufstellung des Aldi Nord-Marktes im Bielefelder Stadtteil Senne. Dazu soll der bestehende Standort am Senner Markt aufgegeben und durch einen Neubau im Kreuzungsbereich Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße ersetzt werden. Die Verkaufsfläche des neuen Lebensmittelmarktes soll rd. 1.400 m² betragen. Innerhalb eines weiteren Gebäudes sollen die am Standort ansässigen Nutzungen, eine Musikschule und ein Optiker, aufgenommen werden. Darüber hinaus sollen ein Café mit Bäckerei sowie zwei weitere kleinteilige Shop-Flächen geschaffen werden.

Das Areal liegt im Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ I/S 48 – 1. Änderung, der dort ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel vorsieht. Geplant ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche sowie kleinerer Ladeneinheiten, Gastronomie und Dienstleistungen mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche, davon max. 300 m² je Betrieb. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt demnach ca. 2.500 m².

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren in eine Sonderbaufläche geändert.

Als Entscheidungsgrundlage für die Bauleitplanverfahren soll die vorliegende Auswirkungsanalyse die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in Bielefeld und ggf. in Nachbarkommunen untersuchen. Den Prüfmaßstab bildet bei diesem Analyseschritt § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In diesem Zusammenhang ist auch gutachterlich zu prüfen, ob das Planvorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) übereinstimmt.

Im zurzeit fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld (Entwurf) ist der Standort als Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Windelsbleicher Straße (Nebenzentrum, Typ C) eingestuft worden, der eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aufweise, daher zu sichern und zu stärken sei. Vor diesem Hintergrund sei die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes (Aldi) positiv zu bewerten.[1]

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im anstehenden Bauleitplanverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

---

[1] Vgl. Junker + Kruse, Stadt Bielefeld - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung, Entwurf, Stand: 01.03.2018

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

2.1 Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferdienst. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane/ vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

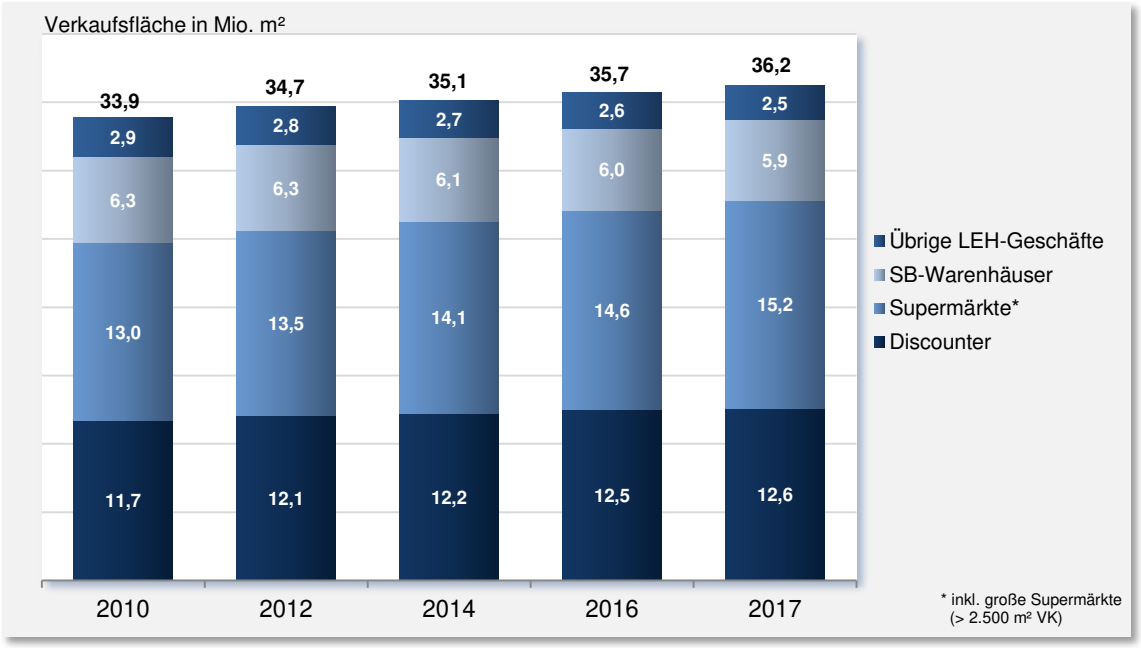
Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 523,7 Mrd. € entfallen aktuell ca. 43 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 226,3 Mrd. €).[2]

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 33,9 Mio. m² im Jahre 2010 auf ca. 36,2 Mio. m² im Jahre 2017 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 17 %, große Supermärkte + 15%) und Discountmärkte (+ 8 %), während die SB-Warenhäuser (- 6 %) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 14 %) Verkaufsflächen verloren haben.

[2] Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2017, BBE-Berechnungen 2018

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2019

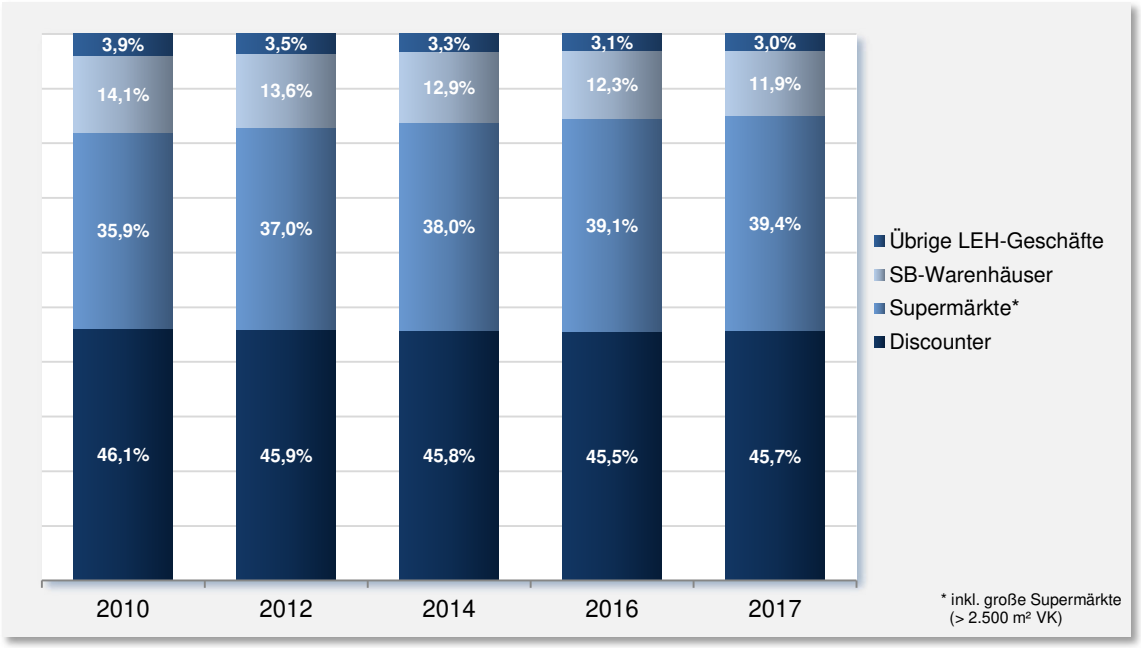
2.2 Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -Discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland ca. 16.162 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 780 m² ca. 12.049 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.250 m² Verkaufsfläche gegenüber.[3]

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig. Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

[3] Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2017 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



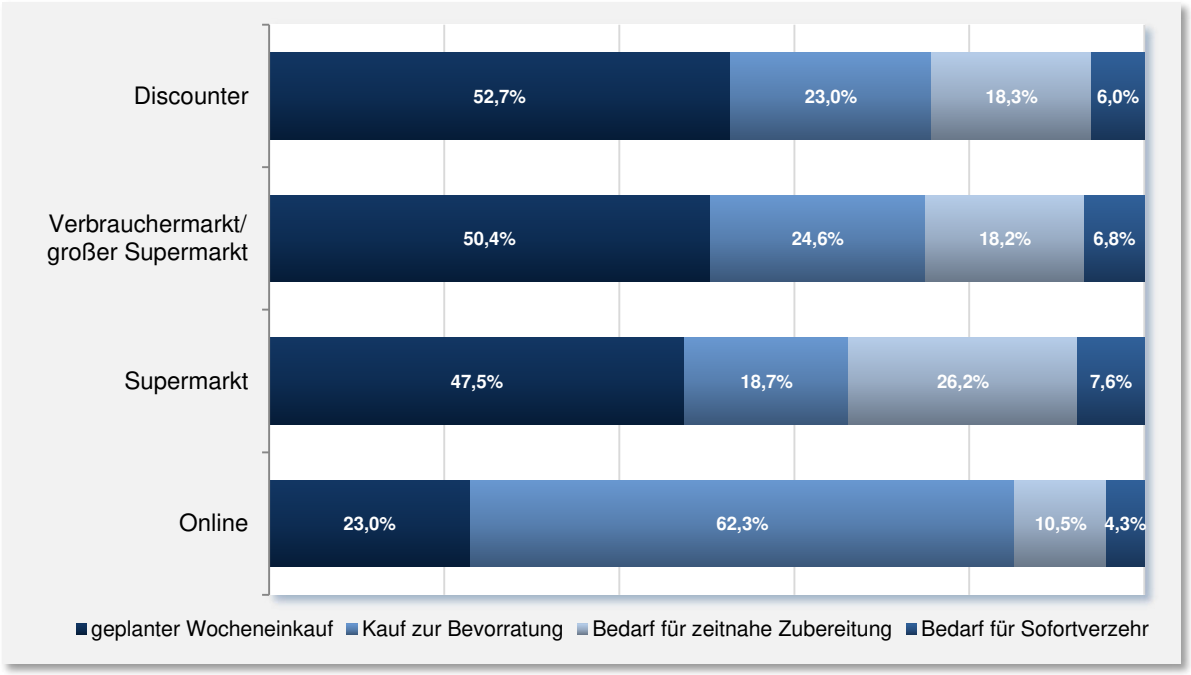
Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2019

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.[4] Der Convenience-Store „Rewe To Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte/ große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf/ Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung/ Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

4 Ebenda, Stand: 2016

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



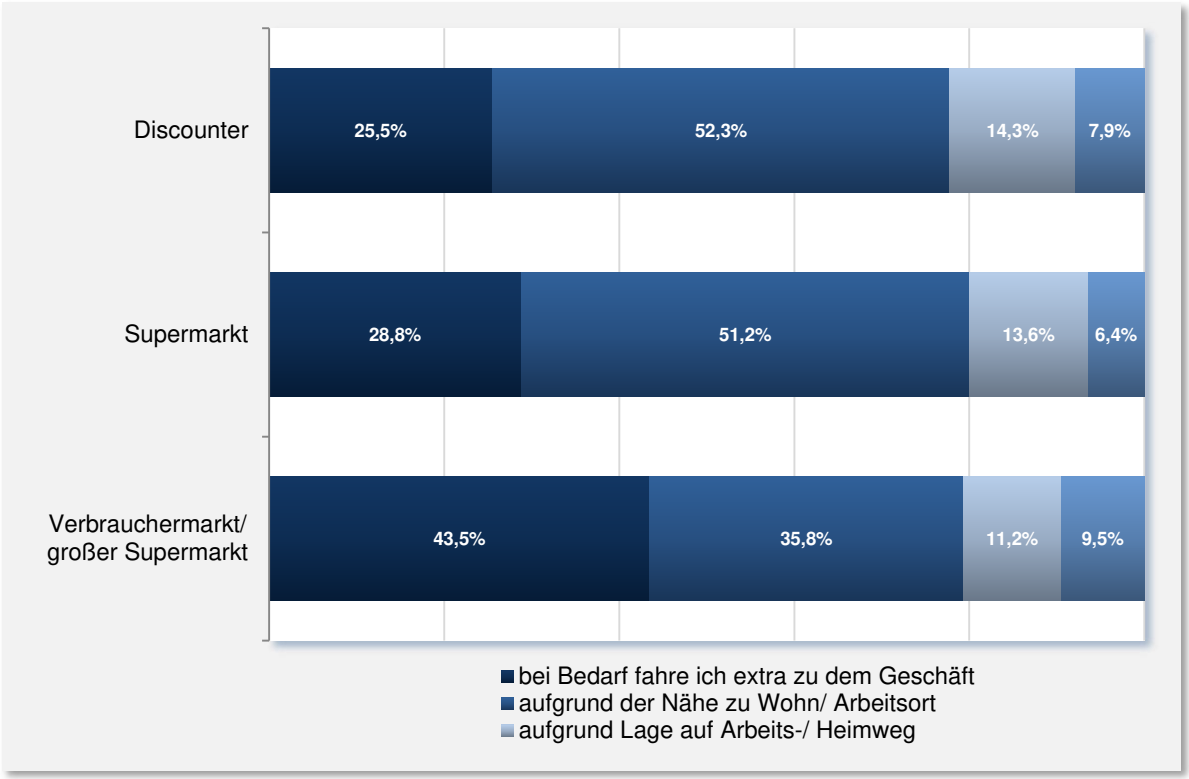
Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2019

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2019

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

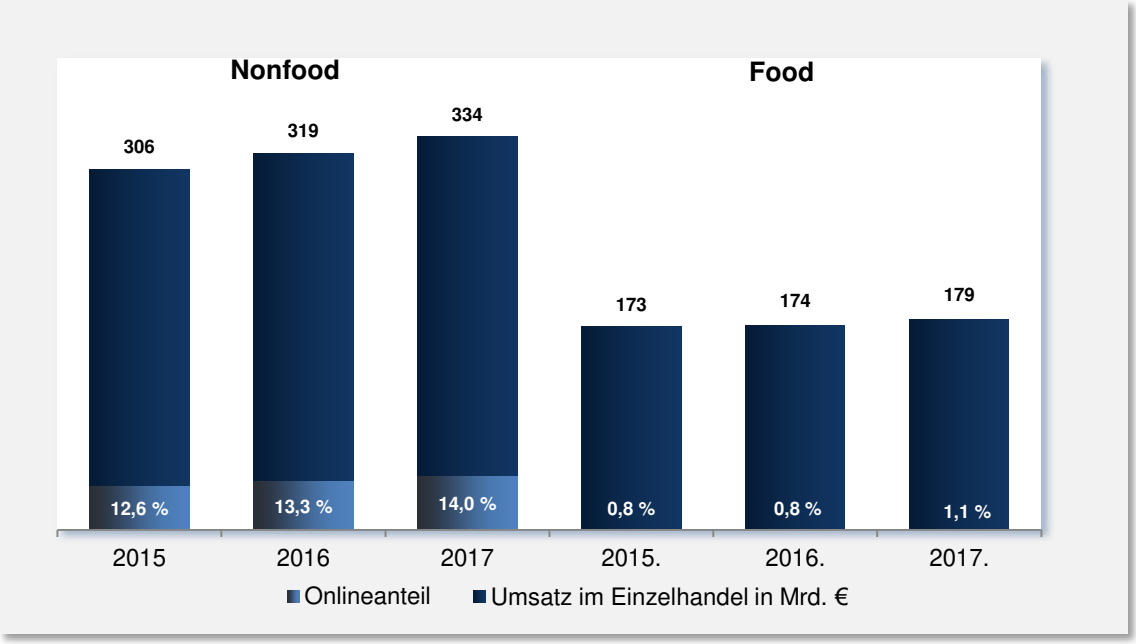
Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt

der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen,[5] sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

2.3 Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,1 % des Umsatzes.[6] Dabei weist das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T deutlich höhere Marktanteile auf (z. B. Wein/ Sekt: ca. 5,6 %).

Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE/IFH Online-Monitor Lebensmittel 2018 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2019

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

---

5 Vgl. Habona-Report 2018, Seite 41

6 Vgl. HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei ca. 2,67 Mrd. €.[7]

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

[7] Vgl. Nielsen, Wöchentlicher LEH-Umsatz 2018, KW 43/2017 – 42/2018

3 Projektplanung und Projektdaten

Am Standort Bielefeld-Senne, Windelsbleicher Straße 210-214, ist nach Abriss der aufstehenden Gebäude der Neubau eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelmarkt und gemischt genutzten Geschäftshäusern entlang der Windelsbleicher Straße und der Friedrichsdorfer Straße vorgesehen.

Zwischen den Gebäuden soll ein ebenerdiger Kundenplatzplatz mit ca. 100 Stellplätzen realisiert werden. Die Zu- und Abfahrten des Kundenparkplatzes sind gleichermaßen von der Windelsbleicher Straße und der Friedrichsdorfer Straße geplant.

Abbildung 6: Lageplan

Quelle: halsdorfer + ingenieure projekt gmbh, Stand 14.02.2019
(Abweichend ist entlang der Friedrichsdorfer Straße die Realisierung eines weiteren Gebäudes vorgesehen.)

Straßenbegleitend an der Windelsbleicher Straße wird ein Gebäude errichtet, in dem die bereits am Standort ansässigen Nutzung einer Musikschule (ca. 280 m² Mietfläche) und eines Optiker-Geschäftes (ca. 110 m² Mietfläche) untergebracht werden sollen. Darüber hinaus sollen einen Gastronomiebereich „Café-Bäckerei“ mit ca. 300 m² Mietfläche sowie Optionsflächen für zwei weitere Shops mit jeweils ca. 65 m² Mietfläche (z. B. Blumen, Friseur, Reisebüro) realisiert werden.

Entlang der Friedrichsdorfer Straße ist ein weiteres Gebäude geplant, für das im Erdgeschoss kleine Geschäftseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von max. 400 m² vorgesehen sind. Der Nutzungsmix wird sich auf nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe beziehen.

Im rückwärtigen Grundstück soll ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Hierbei handelt es sich um die Verlagerung des am Senner Marktplatz ansässigen Aldi-Marktes, der dort baulich keine Möglichkeit für eine marktgerechte Filialerweiterung vorfindet. Die Ausrichtung der im Lebensmittelmarkt vorgehaltenen Waren wird insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) liegen.

Da für den „Aldi-Altstandort“ am Senner Marktplatz eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelanbieter nicht auszuschließen ist, wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes unterstellt.

Unabhängig von den konkreten Nutzungsüberlegungen für die straßenflankierenden Geschäftshäuser werden hier nur kleinteilige Einzelhandelsnutzungen mit einer max. Verkaufsfläche von 300 m² je Betrieb zulässig sein, die einer Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Senne-Windelsbleicher Straße dienen.

Diese ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen lassen aufgrund einer geringen Umsatzerwartung gleichermaßen nur geringe Wettbewerbswirkungen erwarten, die sich auf eine Vielzahl von Betrieben und Standorte verteilen, sodass städtebaulich relevante Auswirkungen für andere zentrale Versorgungsbereiche aufgrund der allenfalls marginalen Umsatzeinbußen auszuschließen sind. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte mit dem geplanten Lebensmittelmarkt, sodass angesichts der Verkaufsflächengröße und der Umsatzerwartung auf eine detaillierte Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dieser Betriebe (Umverteilungen) verzichtet werden kann, jedoch eine städtebauliche Bewertung vorgenommen wird.

4 Makrostandort Bielefeld-Senne

Lage und Siedlungsstruktur

Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Detmold. Mit knapp 340.000 Einwohnern ist sie die größte Stadt und das wirtschaftliche Zentrum der Region Ostwestfalen-Lippe. Die Landesplanung weist ihr die Funktionen eines Oberzentrums zu.

Das Stadtgebiet wird durch den in Nordwest-Südost-Richtung verlaufenden Gebirgszug des Teutoburger Waldes gegliedert. So befinden sich die Stadtbezirke Brackwede, Senne und Sennestadt süd-lich des Höhenzuges, der Stadtbezirk Gadderbaum im Bereich des Höhenzuges und die nördlichen Stadtbezirke in der angrenzenden Hügellandschaft. Die Stadt grenzt im Nordosten an den Kreis Herford, im Südosten an den Kreis Lippe und im Westen bzw. Südwesten an den Kreis Gütersloh.

Bevölkerungsdaten

Die Stadt gliedert sich in 10 Stadtbezirke. Knapp ein Viertel der Bevölkerung lebt im Bezirk Mitte. Die bevölkerungsreichsten Stadtbezirke sind darüber hinaus Heepen im Nordosten der Stadt, Schildesche direkt nördlich an den Bezirk Mitte angrenzend und Brackwede im Südwesten des Stadtgebietes (vgl. Abbildung 7). Der Untersuchungsstandort ist dem Stadtbezirk Senne zugeordnet, der ca. 6 % der Bevölkerung beherbergt.

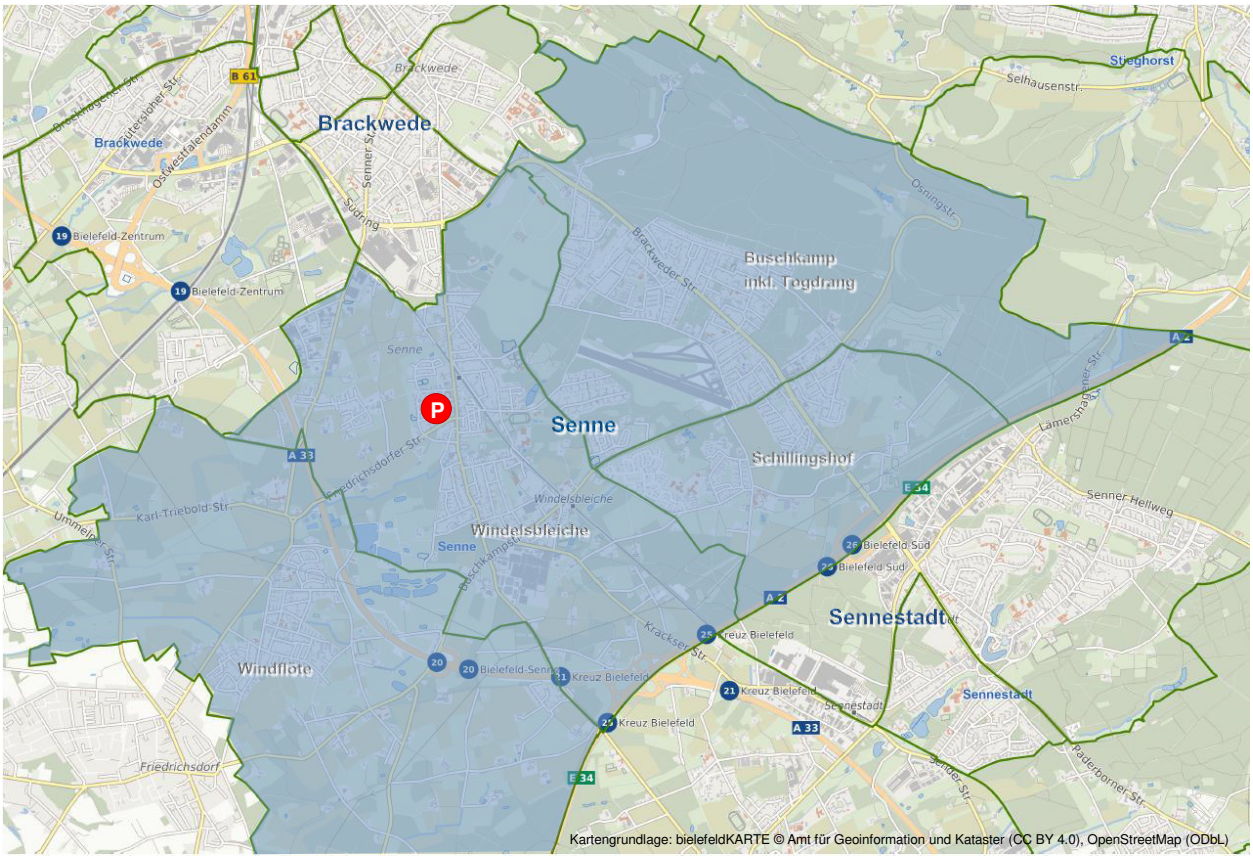
Abbildung 7: Einwohner in der Stadt Bielefeld nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohner	
	abs.	in %
Mitte	81.209	24
Schildesche	42.263	12
Gadderbaum	10.342	3
Brackwede	40.646	12
Dornberg	19.486	6
Jöllenbeck	22.258	7
Heepen	47.429	14
Stieghorst	32.202	10
Sennestadt	21.809	6
Senne	21.123	6
Stadt Bielefeld	**339.367**	**100**

Quelle: Stadt Bielefeld, Stand: 31.12.2018 (Hauptwohnsitze)

Dem Stadtbezirk Senne schließen sich nördlich der Stadtbezirk Brackwede und südlich der Stadtbezirk Sennestadt an. Er umfasst die Siedlungsbereiche Buschkamp, Togdrang und Schillingshof im Osten, Windelsbleiche in der Mitte sowie Windflöte im Südwesten. Die größten Einwohnerzahlen sind den statistischen Bezirken Windelsbleiche mit ca. 6.945 Einwohner und Buschkamp (inkl. Togdrang) ca. 6.520 Einwohnern zugeordnet.[8]

Abbildung 8: Lage des Stadtbezirkes Bielefeld-Senne



Quelle: BBE-Darstellung 2019

In den letzten Jahren hat sich im Stadtbezirk Senne eine positive Bevölkerungsentwicklung vollzogen (Zeitraum 2015 - 2015: + 1,9 %), die leicht über der gesamtstädtischen Einwohnerentwicklung (+ 1,6 %) liegt.

8 Stadt Bielefeld, Statistikstelle, Einwohner nach statistischen Bezirken, Stand: 31.12.2017

Auch für die Zukunft prognostiziert IT.NRW ein weiteres Bevölkerungswachstum in der Stadt Bielefeld um 2,9 % bis zum Jahre 2030 (Basisjahr 2014), während die Einwohnerzahl im Regierungsbezirk Detmold im gleichen Zeitraum voraussichtlich um ca. 1,4 % zurückgehen wird.[9]

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Bielefeld weist eine Anbindung an die Autobahnen A 2 (Dortmund – Berlin) und A 33 (Bielefeld – Paderborn) über die fünf Anschlussstellen Bielefeld-Süd, -Bielefeld-Ost, Ostwestfalen/Lippe, Ostwestfalendamm und Bielefeld-Senne sowie das Autobahndreieck Bielefeld auf. Darüber hinaus verlaufen die Bundesstraßen B 61, B 66 und B 68 durch das Stadtgebiet und sichern die regionale Erreichbarkeit.

Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen vier Stadtbahnlinien, Regionalbahnen und Busse.

Einzelhandelsstrukturen

Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Bielefelder Bevölkerung und den getätigten Umsätzen des Bielefelder Einzelhandels dar. Eine Zentralität von über 100 bedeutet, dass die Stadt per Saldo von Kaufkraftzuflüssen profitiert. Die Stadt Bielefeld weist aktuell eine Einzelhandelszentralität von 118,8 auf, sodass der Bielefelder Einzelhandel per Saldo Kaufkraftzuflüsse von über 100 Mio. € generieren kann, da mehr Einzelhandelsumsatz erzielt wird, als Kaufkraft in der Stadt zur Verfügung steht. Das Kaufkraftniveau in Bielefeld liegt aktuell bei 97,0 und somit leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Der Stadtbezirk Senne erreicht ein Kaufkraftniveau von ca. 101,0, das über dem Durchschnittswert für die Stadt Bielefeld liegt.[10]

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld in der Fortschreibung aus dem Jahr 2018[11] legt für das Stadtgebiet ein räumlich und funktional gegliedertes Zentrenmodell fest. Dabei wurde aufgrund der Funktionen, Ausstattung und Einkaufsorientierung für Bielefeld eine vierstufige Zentrenhierarchie mit der Innenstadt als A-Zentrum, der Hauptstraße in Brackwede als B-Zentrum (Nebenzentrum für den Stadtbezirk), neun C-Zentren (Nebenzentrum für einen Stadtteil) und sechs D-Zentren (Nahversorgungszentrum) herausgearbeitet. Darüber hinaus sind Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte definiert, denen unterschiedliche Funktionen und Entwicklungsoptionen zugewiesen werden.

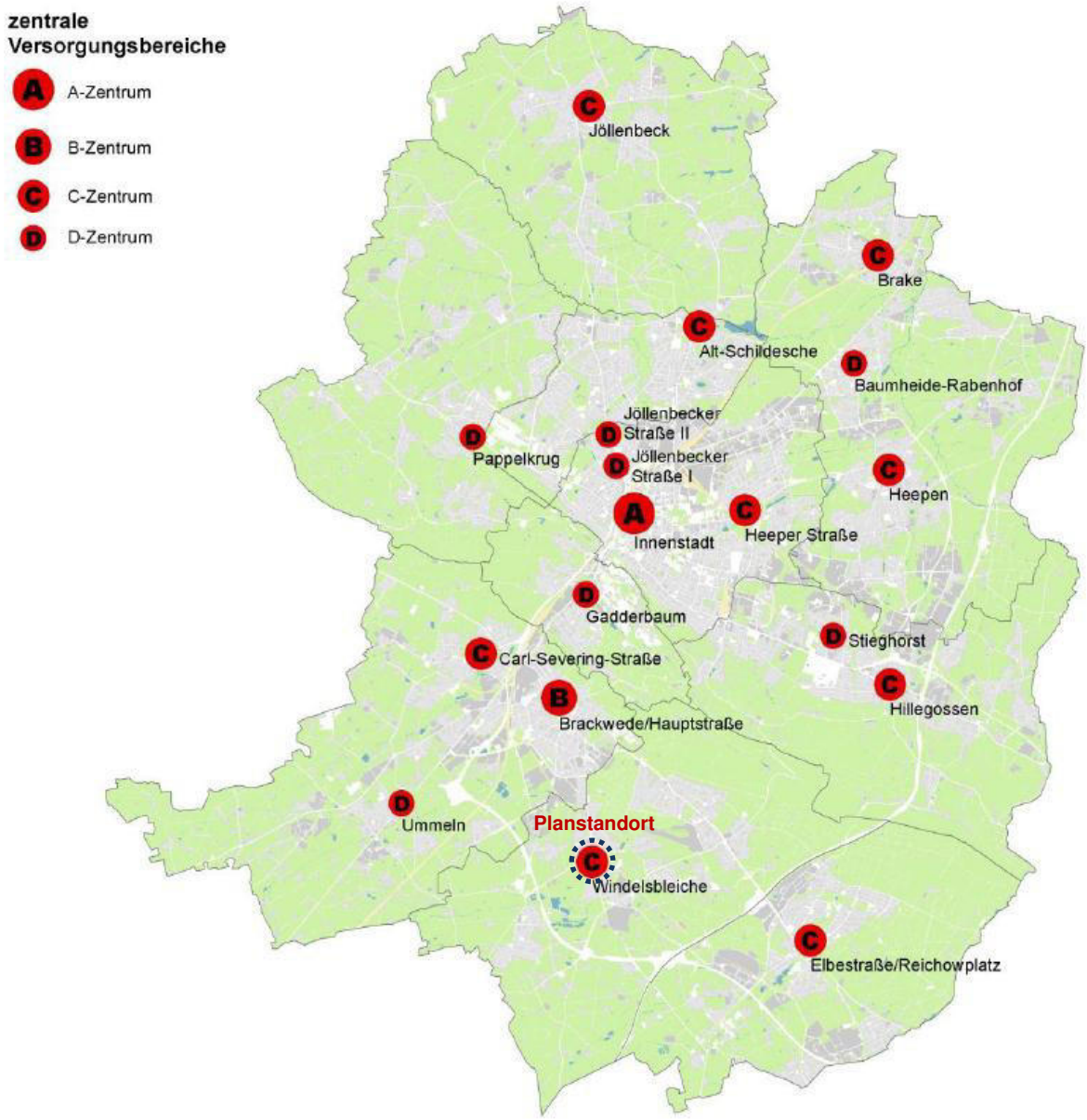
---

9 Vgl. IT.NRW 2017

10 Vgl. MB-Research, Einzelhandelszentralität 2018 in Deutschland, Stadt Bielefeld und PLZ 33659

11 Vgl. Junker + Kruse, Stadt Bielefeld - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung, Entwurf, Stand: 01.03.2018

Abbildung 9: Zentrenstruktur Bielefeld



Quelle: Junker + Kruse, Stadt Bielefeld - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung, Entwurf, Stand: 01.03.2018, S. 33

Im Stadtbezirk Senne weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein C-Zentrum (Windelsbleicher Straße) aus, dem eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Stadtbezirk zugewiesen wird. Die Nahversorgung wird durch Lebensmittelmärkte an wohnungsnahen Standorten (Grundversorgungsstandorten) in Windflöte (Lippstädter Straße) und Buschkamp (Brackweder Straße) ergänzt.

Zur Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Bielefeld werden folgende Steuerungs- und Ansiedlungsregeln aufgestellt:[12]

- Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A - C (Haupt- und Nebenzentren) liegen. Sie dürfen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorie D (Nahversorgungszentren) liegen, wenn sie der Grundversorgung dienen.
- Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment soll abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches sein, um eine für die Bielefelder Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung zu gewährleisten.

[12] Vgl. ebenda, Seite 89 ff

5 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

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

Der Untersuchungsstandort nimmt eine Lage im nördlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches Windelsbleicher Straße ein. Der Senner Marktplatz stellt den städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Kristallisationspunkt des Geschäftsbereiches dar. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes vom Senner Marktplatz innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches positiv bewertet, da sich einerseits eine Entwicklungsmöglichkeit für den benachbarten Lebensmittelmarkt ergebe und andererseits auch die handels-, dienstleistungs- oder gastronomiebezogene Nachnutzung des Ladenlokals erfolgversprechend sei.[13]

Der Untersuchungsstandort wird aktuell durch die Musikschule Senne, eine Fahrradwerkstatt, das Gesundheitszentrum Kania und das Brillen-Studio Kleine-Flaßbeck genutzt. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist eine private Grünfläche. Es sind ein Abriss der aufstehenden Gebäude und ein Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes im Kreuzungsbereich Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße sowie eines großflächigen Lebensmittelmarktes im rückwärtigen Grundstücksbereich geplant.

Das Standortumfeld ist durch eine Mischnutzung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, Dienstleistungsangeboten (u. a. Ärztehaus, Imbiss, Hotel, Café, Metzgerei, Getränke-Center), sozialer Infrastruktur (u. a. Seniorenzentrum) und vor allem Wohnnutzungen in den Obergeschossen geprägt. Der Senner Marktplatz befindet sich ca. 350 Meter südlich. Hier sind neben dem zu verlagernden Aldi-Markt u. a. der Edeka Supermarkt, die Marktplatz-Apotheke, das Bekleidungsgeschäft Ernsting's Family, die Volksbank-Filiale, die Buchhandlung Exlibris und verschiedene ergänzende Dienstleister ansässig. Südlich der Einmündung Karl-Oldewurtel-Straße schließen sich das Bezirksamt Senne und ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe an.

[13] Vgl. ebenda, Seite 54 f

Abbildung 10: Untersuchungsstandort

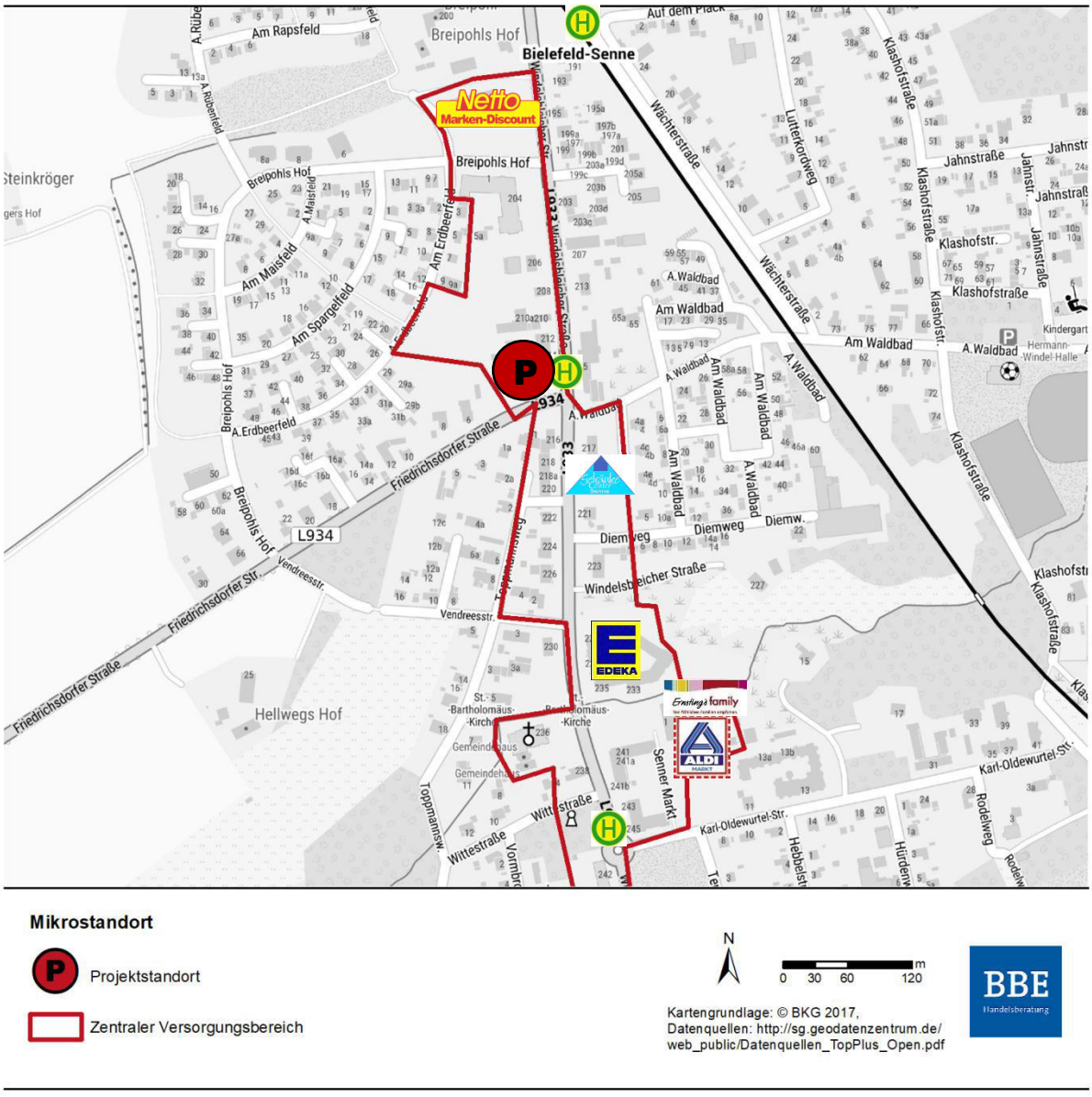
Quelle: BBE-Darstellung 2019

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

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

Das Planstandortumfeld weist vor allem Wohnnutzungen auf, sodass mit ca. 2.000 Einwohnern in einer 600 Meter-Entfernungszone rd. ein Drittel der Einwohner des statistischen Bezirkes Windelsbleiche den Standort fußläufig erreichen kann. Dem zentralen Versorgungsbereich wird eine über den fußläufigen Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung für den Stadtbezirk Senne mit ca. 21.060 Einwohnern in den Siedlungsbereichen Windelsbleiche, Schillingshof, Buschkamp, Togdrang und Windflöte zugewiesen.

Abbildung 11: Mikrostandort



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Windelsbleicher Straße (Landesstraße 933) und über die Friedrichsdorfer Straße (L 934), die die Anbindung nach Bielefeld-Brackwede und nach Gütersloh-Friedrichsdorf herstellen. Über die Buschkampstraße (L 788) sind auch die östlich gelegenen Bielefelder Siedlungsbereiche Buschkamp und Togdrang sowie der Stadtbezirk Sennstadt erreichbar.

Die nächste Bushaltestelle „Kampeter“ (Linien 36 Sieker – Senne, 83 Bielefeld Hbf. – Schloss-Holte und 94 Brackwede – Gütersloh ZOB) ist dem Planstandort unmittelbar zugeordnet. Der Bahnhof Bielefeld-

Senne (RB 74 Bielefeld – Paderborn) ist ca. 550 m nördlich gelegen, sodass eine sehr gute Einbindung des Siedlungsraumes in das ÖPNV-Netz gegeben ist.

Genehmigungsrechtliche Situation

Das Areal liegt im Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ I/S 48 – 1. Änderung, der dort ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel vorsieht. Geplant ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche sowie kleinerer Ladeneinheiten, Gastronomie und Dienstleistungen mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche, davon max. 300 m² je Betrieb. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt demnach ca. 2.500 m².

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist somit aufzeigen, ob im Falle der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgungsstrukturen in Bielefeld oder in umliegenden Städten und Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Darüber hinaus ist abzuleiten, ob der geplante Bebauungsplan den landesplanerischen Zielen entspricht. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld vereinbar ist.

Für die kleinteiligen Nutzungen der Geschäftshäuser sind aufgrund der geringen Umsatzerwartung möglicher Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich mit Funktion eines C-Zentrums - auch ohne Kenntnis des genauen Sortimentsangebotes - absatzwirtschaftlich relevante Auswirkungen auszuschließen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten entspricht der Funktionszuweisung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld.

6 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße in Bielefeld-Senne hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Standortumfeld des Planvorhabens erforderlich. Hierbei bezieht sich der Untersuchungsraum auf die Stadtbezirke Bielefeld-Senne, Brackwede, Sennestadt und den Gütersloher Stadtteil Friedrichsdorf.

Die Wettbewerbssituation wird wesentlich durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in begrenztem Maße von der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Discountmärkte, Supermärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser) und somit diejenigen Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel. Gleichwohl werden in den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen auch die kleinteiligen Lebensmittelbetriebe (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsehändler, Bioläden und Reformhäuser) erfasst. Folgende Lebensmittelanbieter sind als Hauptwettbewerber zu bewerten:

Nebenzentrum (C-Zentrum) Senne, Windelsbleicher Straße

- Edeka Supermarkt, Windelsbleicher Straße, ca. 1.500 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei Brinkmann, Postshop), leistungsfähiger/ moderner Anbieter, beengte Stellplatzsituation
- Aldi Discountmarkt (Verlagerungsobjekt), Senner Marktplatz, ca. 800 m² Verkaufsfläche, großer öffentlicher Parkplatz
- Netto Discountmarkt, Am Breipohls Hof, ca. 800 m² Verkaufsfläche, nördliche Randlage im Umfeld des Seniorenzentrums
- Getränke-Center, Windelsbleicher Straße, ca. 400 m² Verkaufsfläche, attraktiver Getränkemarkt mit Lieferdienst
- Ladenhandwerk: Bäckerei Middelberg, Bäckerei Kaupmann und Metzgerei Berenbrinker.

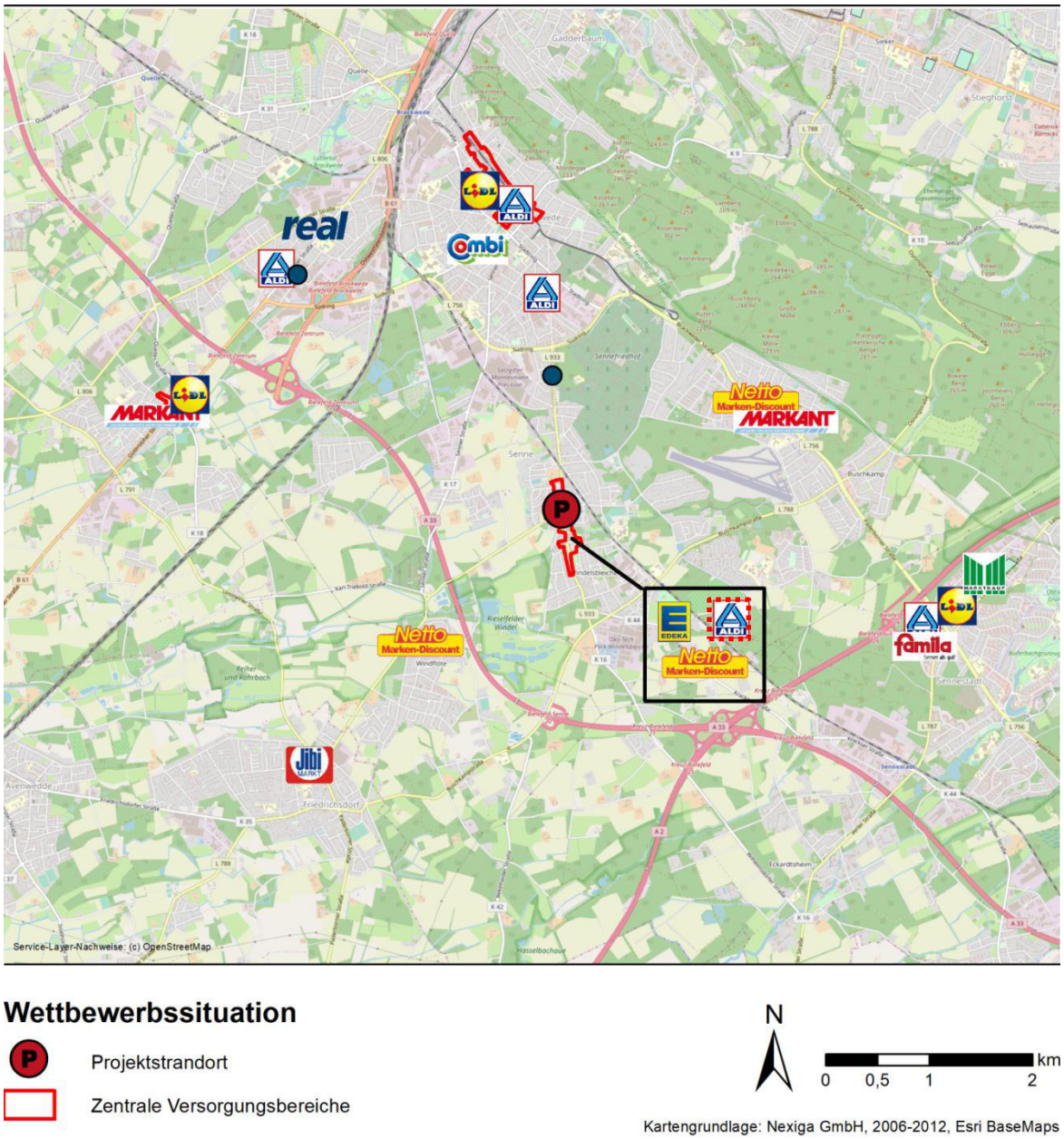
Nahversorgungsstandorte Buschkamp und Windflöte

- Netto Discountmarkt, Brackweder Straße, ca. 700 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei Bürenkemper (Konzessionär), Nahversorgungsstandort Buschkamp
- Markant nah & frisch Lebensmittel-SB-Geschäft, Brackweder Straße, ca. 300 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei Kaupmann
- Netto Discountmarkt, Lippstädter Straße, ca. 750 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei Ruwe (Konzessionär), benachbart gelegene Sparkassen-Filiale, Nahversorgungsstandort Windflöte.

Nebenzentrum (B-Zentrum) Brackwede, Hauptstraße[14]

- Aldi Discountmarkt, Hauptstraße, ca. 650 m² Verkaufsfläche, attraktive Filiale im Stadtteilzentrum, ohne eigene Stellplätze
- Lidl Discountmarkt, Kimbernstraße, ca. 900 m² Verkaufsfläche, Randlage im Stadtteilzentrum.

Abbildung 12: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum



Quelle: BBE-Darstellung 2019

[14] Aufgrund der räumlichen Entfernung wurde der kleinteilige Lebensmitteleinzelhandel nicht erfasst.

Nahversorgungsstandorte Brackwede

- Aldi Discountmarkt, Briloner Straße, ca. 800 m² Verkaufsfläche, Standortverbund mit:
- Sinem Internationale Lebensmittel, Lebensmittel-SB-Geschäft, Windelsbleicher Straße, ca. 600 m² Verkaufsfläche
- Combi Supermarkt, Berliner Straße, ca. 600 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei Bürenkemper (Konzessionär)
- Halk Market, Lebensmittel-SB-Geschäft, Gütersloher Straße, ca. 400 m² Verkaufsfläche, Standort gegenüber Real SB-Warenhaus.

Sonderstandort und nicht-integrierter Grundversorgungsstandort Brackwede

- Real SB-Warenhaus, Gütersloher Straße, ca. 7.500 m² Verkaufsfläche
- Aldi Discountmarkt, Gütersloher Straße, ca. 800 m² Verkaufsfläche, Standortverbund mit:
- Trinkgut, Gütersloher Straße, ca. 800 m² Verkaufsfläche.

Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Ummeln

- Lidl Discountmarkt, Kasseler Straße, ca. 850 m² Verkaufsfläche
- Markant Markt Lebensmittel-SB-Markt, Föhrenstraße, ca. 500 m² Verkaufsfläche
- Ladenhandwerk: Bäckerei Bürenkemper und Metzgerei Münch

Nahversorgungsstandort Gütersloh-Friedrichsdorf

- Jibi Supermarkt, Brackweder Straße, ca. 1.150 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei Bürenkemper (Konzessionär)

Sonderstandorte Hansestraße und Sennefelder Straße (Sennestadt)

- Famila SB-Warenhaus, Hansestraße, ca. 8.200 m² Verkaufsfläche, Standortverbund u. a. mit:
- Aldi Discountmarkt, Hansestraße, ca. 800 m² Verkaufsfläche
- Marktkauf SB-Warenhaus, Sennefelder Straße, ca. 5.500 m² Verkaufsfläche, zzgl. Marktkauf Getränkemarkt, ca. 600 m²
- Lidl Discountmarkt, Industriestraße, ca. 800 m² Verkaufsfläche.

Abbildung 13: Wettbewerb im Untersuchungsraum

Standort/ Stadtteil	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m²	in Mio. €
C-Zentrum Senne, Windelsbleicher Straße (Edeka, Aldi/ Verlagerungsobjekt, Netto, Getränke-Center, Bäckereien, Metzgerei)	3.650	20,0
Nahversorgungsstandort Buschkamp (Netto, Bäckerei, Markant nah & frisch)	1.040	5,4
Nahversorgungsstandort Windflöte (Netto, Bäckerei)	790	3,8
Stadtbezirk Senne gesamt	**5.480**	**29,2**
B-Zentrum Brackwede, Hauptstraße (Aldi, Lidl)*	1.550	13,4
Nahversorgungsstandorte Brackwede (Aldi, Sinem, Combi, Halk Market)*	2.420	12,8
Sonderstandort/ nicht-integrierter Grundversorgungs-standort Gütersloher Straße (Real, Aldi, Trinkgut)	9.100	36,5
D-Zentrum Ummeln (Lidl, Markant Markt, Bäckerei, Metzgerei)	1.420	10,6
Nahversorgungsstandort Gütersloh-Friderichsdorf (Jibi, Bäckerei)	1.210	5,3
Sonderstandort Hansastraße, Senefelder Straße (Famila, Aldi, Marktkauf, Lidl)*	15.880	75,0
Sonstiger Untersuchungsraum gesamt	**31.580**	**153,6**
Gesamt	**37.060**	**182,8**

* ohne Ladenhandwerk, kleinteiliger Lebensmitteleinzelhandel
Quelle: BBE-Berechnungen 2019

Im Fazit sind Angebotsdefizite im Stadtbezirk Senne festzustellen. Die ansässigen Lebensmittelbetriebe (inkl. Ladenhandwerk) können einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von ca. 27 Mio. € (ohne Non-food-Sortimente) erzielen. Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial (vgl. nachfolgendes Kapitel 7.1) 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 Sennefelder Straße im Stadtbezirk Sennestadt sowie Gütersloher Straße im Stadtbezirk Brackwede.

7 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

7.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet des zu untersuchenden Einzelhandelsvorhabens umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generiert und dadurch einen hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen städtischen Teilraum, in dem das Verlagerungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnahe Versorgung übernimmt.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt prognostiziert. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

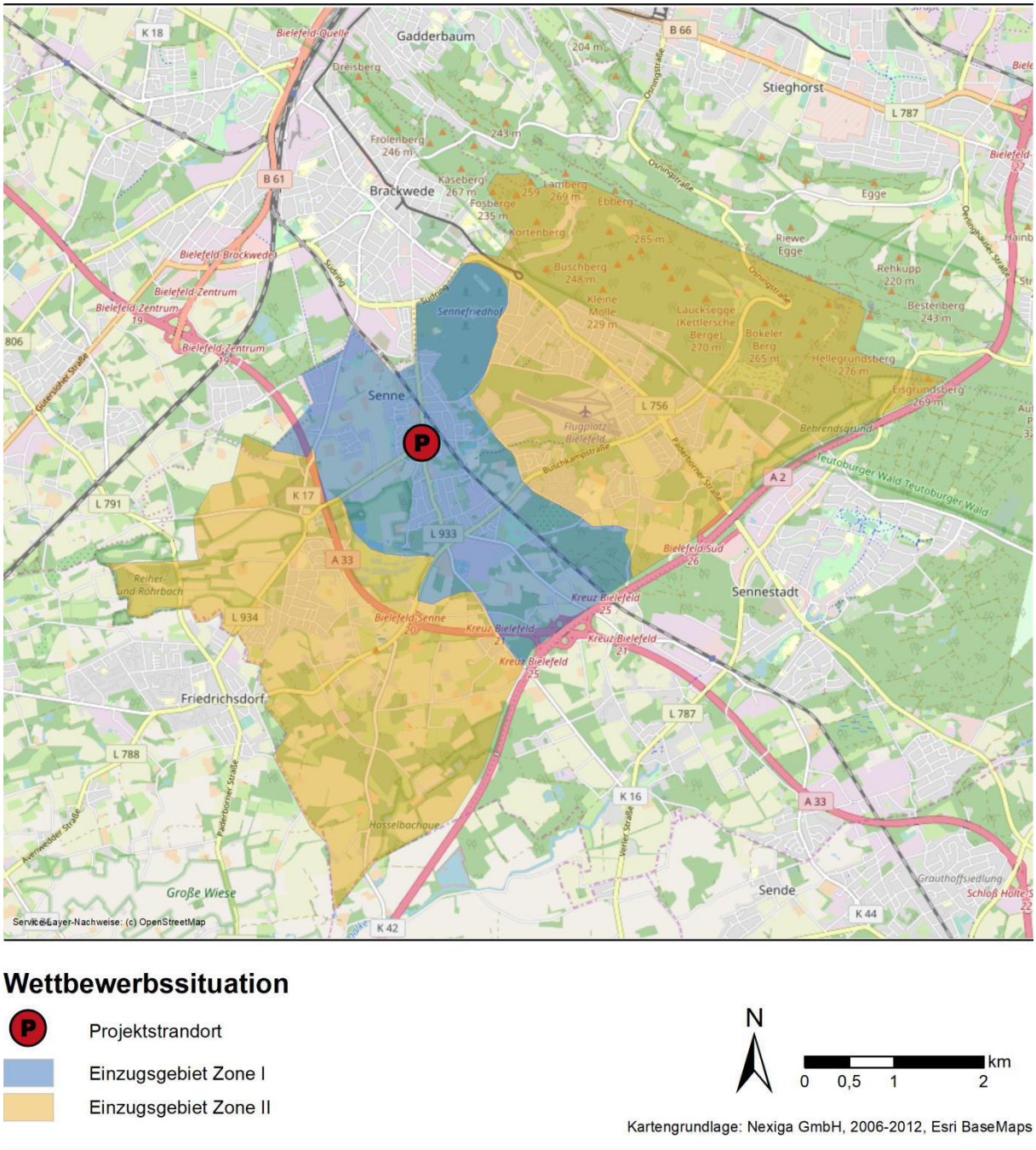
- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,[15]
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Stadtteils.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

---

15 Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Abbildung 14: Einzugsgebiet des Einzelhandelsvorhabens in Bielefeld-Senne



Quelle: BBE-Darstellung 2019

Eine besondere Bedeutung kommt bei der Bestimmung des Einzugsgebietes der Wettbewerbssituation in Verbindung mit dem Aspekt der Erreichbarkeit zu. Im Falle der projektierten Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten am Standort Windelsbleicher Straße bezieht sich das Kerneinzugsgebiet auf den zugeordneten Siedlungsbereich Windelsbleiche (vgl. Abbildung 14). Hier wohnen ca. 6.950 Personen, die durch das Planvorhaben eine deutliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung erfahren werden.

Darüber hinaus sind Umsätze mit Kunden aus den angrenzenden Quartieren, insbesondere der Stadtteile Buschkamp, Schillingshof und Windflöte zu erwarten, für die der Planstandort im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich liegt. Dieser Zone 2 (erweitertes Einzugsgebiet) sind ca. 14.110 Einwohner zuzurechnen.

Darüber hinaus sind aufgrund der Verkehrszentralität begrenzte Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich nicht festzulegenden Bereich zu erwarten.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.737 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren),[16] gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in einem Siedlungsbereich verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet liegt bei 100,7 und somit leicht über dem Bundesdurchschnitt von 100,0 (zum Vergleich: Stadt Bielefeld gesamt 98,0).[17]

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet 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 Fazit bezieht sich das Einzugsgebiet auf den Stadtbezirk Senne mit zusammen ca. 21.060 Einwohnern. Umsätze mit Kunden aus weiter entfernten Siedlungsbereichen beschränken sich auf diffuse Streuumsätze.

---

16 Vgl. IfH-Verbrauchsausgaben 2018 (auf Basis des Marktvolumens 2017)

17 Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2017, Kaufkraftkennziffern für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren, PLZ 33659

7.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Einzelhandelsansiedlung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird für das Planvorhaben die hohe Leistungsfähigkeit und Marktdurchdringung eines Aldi-Marktes zugrunde gelegt.[18]

Auf Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden die von dem geplanten Lebensmittelmarkt innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und daraus der zu erwartende Umsatz abgeleitet.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann der projektierte Lebensmittelmarkt im Naheinzugsgebiet (Zone 1) eine Kaufkraftbindung von ca. 18 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreichen (ca. 3,4 Mio. € Umsatz). In den benachbarten Stadtteilen Schillingshof, Buschkamp und Windflöte (Zone 2) ist aufgrund der räumlichen Entfernung und der Wettbewerbsüberschneidungen mit anderen Lebensmittelmärkten eine Kaufkraftbindung von ca. 8 % realistisch (ca. 3,2 Mio. € Umsatz). Als (diffuse) Streuumsätze können darüber hinaus ca. 0,7 Mio. € erwirtschaftet werden. Insgesamt entspricht dies einem Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 7,3 Mio. €.

Der projektierte Lebensmittelmarkt dient somit insbesondere der Versorgung der im Stadtbezirk Senne lebenden Bevölkerung und stellt somit eine Ergänzung der aktuell defizitären Nahversorgungsausstattung dar. Die im Stadtbezirk ansässigen Lebensmittelanbieter können nach eigener Prognose ca. 27 Mio. € nahversorgungsrelevanten Umsatz erzielen, während der Bevölkerung in diesem Bereich ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. 58,0 Mio. € zur Verfügung steht. Damit fließen aktuell per Saldo ca. 31 Mio. € an andere Versorgungsstandorte außerhalb des Nahbereiches ab.

Die geringe Nahversorgungsausstattung geht mit hohen Umsatzleistungen der ansässigen Wettbewerber einher. Auch für den projektierten Lebensmittelmarkt ist eine hohe Leistungsfähigkeit zu unterstellen.

---

[18] Im Durchschnitt erzielen die deutschen Supermärkte eine Flächenleistung von ca. 4.130 € je m² Verkaufsfläche, während die Flächenleistung der Discountmärkte bei durchschnittlich ca. 5.740 € je m² Verkaufsfläche liegt (vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2018). Im Vergleich der Lebensmittelmärkte erzielen die Aldi- und Lidl-Filialen die höchste Leistungsfähigkeit, wobei die Durchschnittswerte starke Schwankungen zwischen den Filialen infolge der konkreten Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen überdecken (vgl. hierzu u. a. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2018/ 2019).

Abbildung 15: Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes nach der geplanten Verlagerung

Bereich	Kaufkraft-potenzial	Kaufkraftbin-dungsquote	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1: Windelsbleich	19,1	18	3,4	40
Zone 2: Schillingshof, Buschkamp (inkl. Togdrang), Windflöte	38,9	8	3,2	37
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,7	9
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	**58,0**	**./.**	**7,3**	**86**
Nonfood-Sortimente	./.	./	1,2	14
Summe	**./.**	**./.**	**8,5**	**100**

Quelle: BBE-Berechnungen 2019, Rundungsdifferenzen möglich

Unter Berücksichtigung von marktüblichen Randsortimenten (Nonfood-Sortimente/ Aktionswaren) von ca. 1,2 Mio. €, kann der projektierte Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m² Verkaufsflächen einen Gesamtumsatz von max. 8,5 Mio. € erzielen.

Da die **Aktionswaren eines Lebensmittelmarktes** häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung / Textilien
- Schuhe / Lederwaren
- Papier / Schreibwaren / Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker- / Gartenbedarf.

Nach eigenen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmitteldiscountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen rd. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit rd. 3,5 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei rd. 0,5 - 1,0 %.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt (max. 1.400 m² Verkaufsfläche) ist unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine überdurchschnittliche Umsatzleistung von ca. 8,5 Mio. € pro Jahr zu prognostizieren.[19]

Grundsätzlich gilt für die Lebensmittel(discount)märkte, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten eines Betreibers dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tendenziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen können als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen). Der erzielbare Umsatz eines Lebensmittelmarktes steigt damit nicht linear mit der Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der betrieblichen Aspekte sowie der Angebots- und Nachfragesituation in Bielefeld-Senne ist die Umsatzerwartung von ca. 8,5 Mio. € als Worst-Case zu bewerten.

Das Nebenzentrum Windelsbleicher Straße weist spezialisierte Angebote der Nahversorgung auf (u. a. Apotheken, Buchhandlung, Friseure, Gastronomie). Im Umfeld ist auch mit einer Metzgerei, einem Getränkehandel, einem Ärztehaus sowie weiteren Gastronomiebetrieben bereits ein entsprechendes ergänzendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden.

Neben einer Ergänzung der Dienstleistungsangebote (u. a. Musikschule, Reinigung, Friseur, gesundheitsbezogene Dienstleistungen) bestehen Ansiedlungspotenziale vor allem für ein Café mit Bäckerei, einen Optiker, ggf. ergänzt um kleinteilige Angebote wie einen Blumenshop, ein Schreibwarengeschäft/ Kiosk und ein kleineres Bekleidungsgeschäft. Für die projektierten Shops ist je nach Sortimentsbelegung ein maximaler Einzelhandelsumsatz von insgesamt 1,0 – 2,0 Mio. € zu prognostizieren.

Im Fazit dienen der projektierte Lebensmittelmarkt und die ergänzenden Nutzungen vor allem der Grundversorgung der im Stadtbezirk Senne ansässigen Bevölkerung und ergänzen die im Standortumfeld vorhandenen wohnungsnahen Versorgungsangebote.

---

19 Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi-Nord-Filiale in Deutschland rd. 5,7 Mio. € (inkl. Nonfood-Sortimente). Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 860 m² Verkaufsfläche einer Flächenproduktivität von ca. 6.650 € je m² Verkaufsfläche (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2018/ 2019)

8 Auswirkungsanalyse

8.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurde dargelegt, welche Marktanteile das Planvorhaben im projektrelevanten Einzugsgebiet erreichen wird und somit aufgezeigt, welche Versorgungsbedeutung der projektierte Lebensmittelmarkt in Bielefeld-Senne übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Untersuchungsstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.[20] Dabei ist das Gesamtvorhaben zu betrachten.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber eines Lebensmittelmarktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

  Der Backwarenverkauf des angeschlossenen Cafés wird gleichermaßen mit vergleichbaren Backshops in Vorkassenzonen von Lebensmittelmärkten wie mit anderen Bäckereien im näheren Umfeld in Wettbewerb treten. Dabei ist von Bedeutung, dass hohe Kopplungseffekte für den Backwarenverkauf mit dem Einkauf im Lebensmittelmarkt bestehen.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

  Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmit-

[20] Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnahe Standorte) getroffen.

tel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Grundsätzlich wären städtebaulich bedeutsame Auswirkungen dann anzunehmen, wenn es durch das Planvorhaben zu einer Störung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Bielefeld-Senne oder den benachbarten Stadtteilen käme. Dies wäre vor allem dann der Fall, wenn ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt schließen müsste und damit die Funktionsvielfalt eines Zentrums oder der wohnungsnahen Versorgung eingeschränkt würde.

Im Untersuchungsraum ist somit der Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche Senne-Windelsbleicher Straße (C-Zentrum), Brackwede-Hauptstraße (B-Zentrum), Ummeln (D-Zentrum) sowie auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen zu legen. Die sonstigen Nahversorgungszentren u. a. in Sennestadt und im nördlichen Brackwede werden von der Ansiedlung eines auf die Nahversorgung ausgerichteten Lebensmittelmarktes und ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe nicht merklich tangiert.

Das Einzelhandelsvorhaben wird zu einer Festigung der Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches in Windelsbleiche führen. Dies gilt gleichermaßen für den Fall einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung der heutigen Aldi-Filiale am Senner Marktplatz wie für eine alternative Nachnutzung des zentral gelegenen Ladenlokals. Durch eine marktgerechte Aufstellung des Lebensmittelmarktes mit einer optimalen Warenpräsentation und Kundenerreichbarkeit ist mit einer Intensivierung der Kundenbeziehungen und einer deutlichen Verbesserung der Versorgungsfunktionen bei nahversorgungsbezogenen Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren) im Stadtbezirk Senne zu rechnen. Aktuell übernehmen vor allem die Lebensmittelmärkte in Brackwede, Sennestadt sowie Gütersloh-Friedrichsdorf ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Untersuchungsraum, sodass durch das Planvorhaben Umlenkungen für diese Betriebe zu erwarten sind.

Mit der Projektrealisierung ist die Verlagerung des derzeitig am Senner Marktplatz ansässigen Aldi-Marktes vorgesehen. Aufgrund der geringen Nahversorgungsausstattung im Stadtbezirk Senne ist die Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt nicht auszuschließen. Demgemäß wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine lebensmittelbezogene Nachnutzung unterstellt, um die maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen auf (andere) Versorgungsstandorte abzubilden.

Nach der Prognoserechnung sind mit ca. 3,1 Mio. € absolut die stärksten Wettbewerbswirkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Windelsbleicher Straße (ohne Aldi) zu erwarten. Gleichwohl können die ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Netto ebenso wie der potenzielle neue Lebensmittelmarkt am Senner Marktplatz voraussichtlich auch zukünftig so hohe Umsätze erzielen, dass eine betriebswirtschaftliche Rentabilität aller Betriebe zu unterstellen ist. Die Umsatzeinbußen liegen innerhalb

des C-Zentrums bei ca. 4 % des derzeitigen Umsatzes (ohne Aldi). Das Umsatzpotenzial für einen weiteren Lebensmittelmarkt liegt bei min. 4,0 Mio. €.

Die ergänzenden Nahversorgungsangebote in Buschkamp und Windflöte sind mit ca. 2 – 3 % 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. Gleiches gilt für die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Brackwede (B-Zentrum) und Ummeln (D-Zentrum), die Umsatzverluste von max. 2 % des relevanten Umsatzes erfahren werden.

Darüber hinaus wird der projektierte Lebensmittelmarkt wesentlich zu einer erhöhten Bindung von Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtbezirk Senne beitragen. Dabei sind vor allem die Wettbewerber bzw. Wettbewerbsstandorte von Umverteilungen betroffen, die aktuell eine ergänzende Versorgungbedeutung einnehmen. Dies sind vor allem die Nahversorgungsstandorte im Süden des Stadtbezirkes Brackwede, der Nahversorgungsstandort Gütersloh-Friedrichdorf (jeweils 4 % des derzeitigen Umsatzes) sowie die Sonderstandorte mit den großräumlich ausstrahlenden Fachmarktagglomerationen Gütersloher Straße, Hansastraße und Senefelder Straße (jeweils 3 % des derzeitigen Umsatzes).

Insgesamt werden ca. 3,6 Mio. € des zu erwartenden Planumsatzes gegenüber Wettbewerbern in zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes, ca. 0,9 Mio. € gegenüber Wettbewerbern an wohnungsnahen Standorten und ca. 3,7 Mio. € gegenüber Wettbewerbern an nicht-integrierten (Sonder-) Standorten umverteilt (vgl. Abbildung 16). Darüber hinaus ist eine geringe diffuse Umverteilung (ca. 0,3 Mio. €) für andere Lebensmittelmarktstandorte zu erwarten. Auch hierbei handelt es sich vor allem um derzeit abfließende Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet.

Im Fazit ist festzuhalten, dass die projektierte Einzelhandelsentwicklung als wohnungsnahes Versorgungsangebot für den Stadtbezirk Senne fungieren wird und somit hohe Wettbewerbswirkungen auf die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte auslösen wird, die aktuell die Versorgung sicherstellen.

Angesichts der Höhe des maximalen Umsatzes von ca. 8,5 Mio. € kann ein Umschlagen von wettbewerblichen in städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum der Stadt Bielefeld ausgeschlossen werden. Mit einem Standort im nördlichen Abschnitt des C-Zentrums Senne-Windelsbleicher Straße kann der projektierte Lebensmittelmarkt zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgung im Stadtbezirk Senne beitragen. Das Planvorhaben ist geeignet, die Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches Senne-Windelsbleicher Straße bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ohne Versorgungsstrukturen anderenorts zu gefährden. Damit entspricht das Vorhaben den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Abbildung 16: Umverteilungseffekte des projektierten Lebensmittelmarktes

Standort/ Stadtteil	Umsatz	Umverteilung	Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in % des Umsatzes
C-Zentrum Senne, Windelsbleicher Straße	17,5	0,6	3
- Edeka, Netto, Getränke-Center, Bäckereien, Metzgerei (ohne Aldi)	13,5	0,6	4
- neuer Lebensmittelmarkt (Aldi-Nachnutzung)	4,0	-	-
Nahversorgungsstandort Buschkamp (Netto, Bäckerei, Markant nah & frisch)	5,4	0,1	3
Nahversorgungsstandort Windflöte (Netto, Bäckerei)	3,8	0,1	3
B-Zentrum Brackwede, Hauptstraße (Aldi, Lidl)*	13,4	0,3	2
Nahversorgungsstandorte Brackwede (Aldi, Sinem, Combi, Halk Market)*	12,8	0,5	4
Sonderstandort/ nicht-integrierter Grundversorgungsstandort Gütersloher Straße (Real, Aldi, Trinkgut)	36,5	1,2	3
D-Zentrum Ummeln (Lidl, Markant Markt, Bäckerei, Metzgerei)	10,6	0,2	2
Nahversorgungsstandort Gütersloh-Friederichsdorf (Jibi, Bäckerei)	5,3	0,2	4
Sonderstandort Hansastraße, Senefelder Straße (Famila, Aldi, Marktkauf, Lidl)*	75,0	2,5	3
Sonstige Standorte	./.	0,3	./.
Umsatzverlagerung vom Aldi-Altstandort in Senne (Saldo nach Realisierung eines neuen LM-Marktes)	./.	2,5	./.
Untersuchungsraum gesamt	**./.**	**8,5**	**./.**

(*) marginal
Quelle: BBE-Berechnungen 2019

Für die ergänzenden kleinteiligen Shops (Bäckerei/ Café, Optiker, ggf. Blumen, Kiosk/ Schreibwaren, Boutique o. ä.) beläuft sich die Umsatzerwartung je nach Belegung auf einen Umsatz von zusammen max. 1,0 – 2,0 Mio. €. Die Wettbewerbswirkungen dieser Betriebe sind nur von untergeordneter Bedeutung, da sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben und Standorten verteilen und die Wettbewerber allenfalls marginale Umsatzeinbußen zu erwarten haben. Unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte mit dem geplanten Lebensmittelmarkt können angesichts der Verkaufsflächengröße und der Umsatzerwartung auch ohne Kenntnis des genauen Sortimentsangebotes städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Durch die geringe Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Stadtbezirkes Senne sind negative Auswirkungen auf die Versorgung der Wohnbevölkerung in anderen Stadtteilen oder in den Nachbarstädten ebenfalls auszuschließen. Somit ist auch eine Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Das Planvorhaben dient der Festigung der Versorgungsstrukturen für die örtliche Bevölkerung und stellt einen nahversorgungsbezogenen Standort innerhalb des C-Zentrums Senne-Windelsbleicher Straße dar.

8.2 Städtebauliche Bewertung der Einzelhandelsplanung

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die 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.[21] Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Neuaufstellung eines 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.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der (anderen) zentralen Versorgungsbereiche führt und

[21] 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.

- 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, Brackwede und Ummeln und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Buschkamp, Windflöte, im Süden von Brackwede und im Stadtteil Friedrichsdorf in der Nachbarstadt Gütersloh im Einzelnen zu bewerten.

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 Dienstleitungsbereich 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. Per Saldo ist für die anderen Nahversorgungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich eine Umsatzumverteilung von ca. 4 % infolge der Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes zu erwarten. Betriebsgefährdende Auswirkungen sind daraus 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.

Mit der Projektrealisierung wird der ansässige Aldi-Markt geschlossen. Dabei ist das zentral gelegene Ladenlokal gleichermaßen für die Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt und für eine Belegung durch andere Betriebstypen geeignet, sodass durch die Ansiedlung eines ergänzenden Lebensmittel- oder anderen Fachmarktes als Nachnutzung ein langanhaltender Leerstand und städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen sind. Mögliche Nachnutzungen außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels können zudem ggf. im Nebenzentrum bestehende Angebotslücken schließen (u. a. Drogeriemarkt).

Die benachbarten **Nahversorgungsstandorte Buschkamp und Windflöte** werden von Umsatzverlusten in Höhe von max. 2 - 3 % des derzeitigen Umsatzes betroffen sein, sodass keine Gefährdung der Nahversorgungsausstattung in den Siedlungsbereichen zu erwarten ist.

Mit dem **zentralen Versorgungsbereich in Brackwede** stehen die projektierten Einzelhandelsbetriebe in Senne aufgrund der gegebenen Distanzbezüge nur in eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen. 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. 2 % 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 eines 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 Senefelder 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 attraktiven Versorgungsstandortes in 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 (Lebensmittelmarkt, Café mit Backwarenverkauf, Optiker, ergänzende Shops/ Dienstleistungen) somit eine Weiterentwicklung 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.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können dabei ausgeschlossen werden. 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 Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden könnten.

8.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

- **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

  Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

- **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

  - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
  - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Der Planstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Senne-Windelsbleicher Straße, der Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk Senne übernehmen soll. Auch die geplante Dimensionierung des Lebensmittelmarktes ist - bezogen auf das sortimentsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich - als maßstabsgerecht zu bewerten.

Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im zugeordneten Verflechtungsbereich (ca. 21.060 Einwohner/ ca. 58 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung des Lebensmittelmarktes mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 7,3 Mio. € (Gesamtumsatz: 8,5 Mio. €) entspricht ca. 13 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich.

In Ergänzung sind kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m², davon je Betrieb max. 300 m², projektiert. Diese sind geeignet, eine ergänzende (Nah-)Versorgung für die Bevölkerung des Stadtbezirkes Senne sicherzustellen, ohne eine Ausstrahlung über den Stadtbezirk hinaus entfalten zu können.

Das Planvorhaben entspricht somit der im kommunalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Versorgungsbedeutung des C-Zentrums Senne-Windelsbleicher Straße und wahrt damit gleichzeitig das landesplanerische Integrationsgebot.

- **Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Städten und Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung (anderer) städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit gewahrt.

9 Fazit

- Im südwestlichen Bielefelder Stadtbezirk Senne ist am Standort Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße die Neuaufstellung des bestehenden Aldi-Marktes vorgesehen, der am derzeitigen Standort am Senner Marktplatz eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² belegt und keine Entwicklungsmöglichkeiten zur marktgerechten Neuaufstellung aufweist. Beide Standorte sind dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Senne-Windelsbleicher Straße zugeordnet, der Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk Senne und mit zusammen ca. 21.060 Einwohnern übernehmen soll.

- Der Stadtbezirk Senne kann in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur eine ausschnittweise Versorgung sicherstellen. Für das westliche Stadtgebiet übernehmen die benachbarten Stadtbezirke Brackwede und Sennestadt sowie der Stadtteil Gütersloh-Friedrichsdorf Ergänzungsfunktionen. So sind aktuell Kaufkraftabflüsse vor allem an die wohnungsnahen Standorte im südlichen Brackwede und in Gütersloh-Friedrichsdorf sowie an die dezentralen Fachmarktagglomerationen Gütersloher Straße (Brackwede), Hansastraße und Senefelder Straße (Sennestadt) zu verzeichnen.

- Der projektierte Lebensmittelmarkt wird ca. 90 % des zu erwartenden Umsatzes von 8,5 Mio. € mit Kunden aus dem Stadtbezirk Senne erzielen. Damit übernimmt der projektierte Einzelhandelsbetrieb vornehmlich Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im zugeordneten Verflechtungsbereich.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich vor allem auf Anbieter, die aktuell von Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtbezirk Senne profitieren. Dabei werden insbesondere die Versorgungsstrukturen an Nahversorgungsstandorten sowie an den dezentralen Sonderstandorten Gütersloher Straße, Hansastraße und Senefelder Straße von der Wettbewerbsverschärfung betroffen sein. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Kaufkraft von Senner Kunden, die nach Verbesserung der Nahversorgung im „eigenen“ Stadtbezirk nicht mehr an andere Einkaufsstandorte abfließt.

- Unter Berücksichtigung des hohen Anteils „zurückzugewinnender Kaufkraft“ können strukturgefährdende Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bielefeld und der Nachbarstadt Gütersloh (Stadtteil Friedrichsdorf) ausgeschlossen werden.

  Für die städtebauliche Bewertung ist darüber hinaus relevant, dass es sich um eine städtebaulich-integrierte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Senne-Windelsbleicher Straße handelt und für die anderen betroffenen Versorgungsstandorte in den Städten Bielefeld und Gütersloh keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr ge-

recht werden können. Dies resultiert vor allem daraus, dass der Stadtbezirk Senne aktuell über keine bedarfsgerechte Nahversorgungsausstattung verfügt, sodass hohe Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Stadtbezirke zu verzeichnen sind.

- Im Fazit ist festzuhalten, dass das Einzelhandels- und Dienstleistungsvorhaben der Verbesserung der Versorgung im Stadtbezirk Senne dienen wird. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Senne-Windelsbleicher Straße ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Köln, im März/ Juli 2019

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Corinna Küpper

i. V. Jörg Lehnerdt