



Entwicklungskonzept Großmarkt Bielefeld



Impressum

Verantwortlich für den Inhalt:

Lars Bielefeld

Steuerung und Koordination:



Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadt Bielefeld – Bauamt
Abteilung Stadtentwicklung
August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld
www.bielefeld.de

Redaktion:

Sven Dodenhoff
Björn Wehmeier
Nina Küpers

Konzeption und Bearbeitung:

MACHLEIDT

STÄDTEBAU + STADTPLANUNG

MACHLEIDT GmbH
Städtebau + Stadtplanung, Berlin/Köln
Prof. Benjamin Wille
Lasse Schmalfluss

in Kooperation mit
PLANORAMA Landschaftsarchitektur, Berlin

Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

Teil A

Anlass und Ziel	4
Analyse	6

Teil B

Leitbild	15
Strukturkonzept	20

Teil C

Maßnahmenplan	26
Handlungsempfehlungen	30

Teil D

Ausblick und Resümee	31
----------------------	----

Anhang

Quellenverzeichnis	32
Abbildungsverzeichnis	33

Teil A

Anlass, Ziel & Analyse

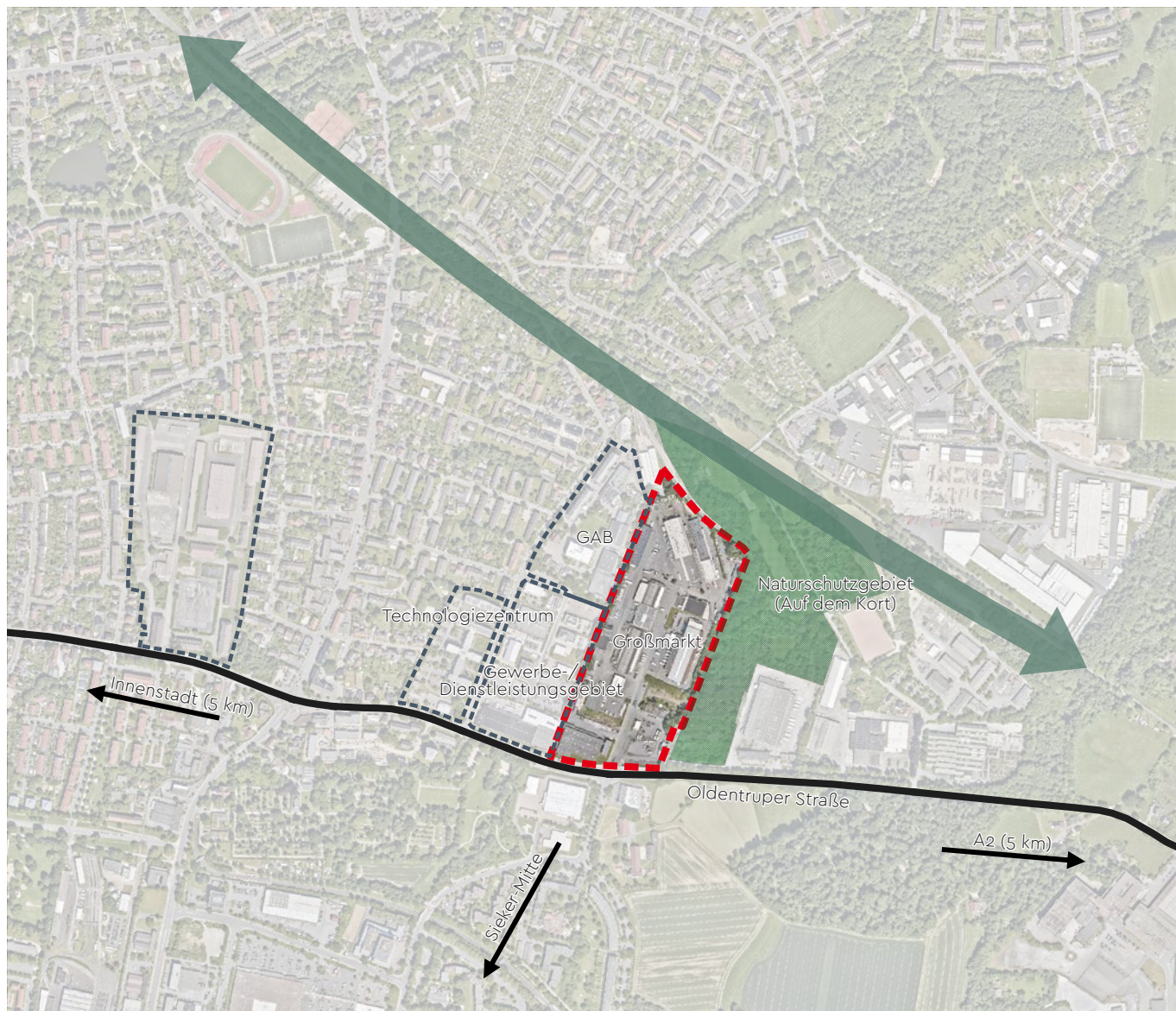
ANLASS UND ZIEL

Die in den 1960er Jahren als Lebensmittelgroßmarkt erschlossene Fläche an der Oldentruper Straße hat über die Jahre an Funktion und Attraktivität als Gewerbestandort verloren. Einst wurde die Fläche als Ausweichstandort für den Obst- und Gemüsehandel genutzt und war ein Versorgungszentrum für mehr als zwei Millionen Menschen (vgl. Stadtarchiv Bielefeld, 2011). Mit der Zeit haben sich neben den Lebensmittelgroßhändlern zunehmend Unternehmen unterschiedlicher Branchen angesiedelt. Heute wird der Gewerbestandort von klein- bis mittelständischen Betrieben aus den Bereichen Handel, Logistik, Dienstleistung und Handwerk genutzt. Gegenwärtig ist der Standort durch funktionale und gestalterische Defizite sowie ein insgesamt städtebaulich ungeordnetes Erscheinungsbild geprägt. Hinzu kommt eine fehlende Perspektive für die Gewerbetreibenden in Hinsicht auf Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund fehlender Planungs- und Investitionssicherheit.

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) „Sieker-Mitte“ wurde die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für den Großmarkt als Maßnahme definiert. Auf dieser Grundlage wurde

das Planungsbüro Machleidt Städtebau + Stadtplanung GmbH aus Berlin im März 2023 mit der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für den Großmarkt beauftragt. Das Entwicklungskonzept stellt eine Rahmenplanung für das Großmarktgelände dar und soll perspektivische Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen. Es wird eine funktionale und langfristige Aufwertung sowie eine Sicherung des Gewerbestandes angestrebt, wobei Themen wie die Integration des Geländes in den Stadtraum und Aspekte der Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit beleuchtet werden.

Vor dem Hintergrund immer knapper werdender Gewerbeflächen in der Stadt, ist es von großer Bedeutung bestehende Gewerbestandorte möglichst effektiv und resilient auszugestalten. Der Gewerbestandort an der Oldentruper Straße übernimmt dabei speziell Funktionen als Großhandelsstandort für den Lebensmittelbereich und soll gemäß dem strategischen Ziel 3 der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Bielefeld (vgl. Stadt Bielefeld, 2021) flächensparsam und bedarfsgerecht ausgebaut und gestärkt werden.



Einordnung in den städtischen Kontext

Der Großmarkt befindet sich als innerstädtisch gelegene Gewerbefläche südöstlich der Bielefelder Innenstadt im Stadtteil Sieker. Im Norden grenzt die Fläche an das gesamtstädtische Freiraumsystem und das „Grüne Band“, welches entlang der Bahntrasse in die Innenstadt führt und zukünftig weiter in Richtung Osten mit dem Landschaftsraum verzahnt werden soll. Unmittelbar östlich grenzt das Naturschutzgebiet „Auf dem Kort“ an das Großmarktgelände. In Richtung Westen ist das Areal über die Oldentruper Straße an die Innenstadt angebunden.

Der Großmarkt liegt als Enklave im Stadtgefüge, die keine direkte Verbindung zu umliegenden Stadtstrukturen aufweist. Im Westen grenzt der Großmarkt an das Areal der Gesellschaft für Arbeits- und Berufsförderung mbH (GAB), ein kleinteiliges Gewerbe-/ Dienstleistungsgebiet sowie das Technologiezentrum mit der Fachhochschule der Wirtschaft. Diese ehemals gewerblich und militärisch genutzten Flächen wurden bereits in der Vergangenheit von geschlossenen Enklaven zu integrierten Stadtbausteinen transformiert. Zusätzlich zu dem Großmarkt entwickeln sich entlang der Oldentruper Straße weitere Projekte, wie die Rochdale Barracks ein neuer Grundschulstandort sowie der Grünzug

Elpke bis hin zur Stadtteilküche Sieker, was auf eine verstärkte Entwicklung und Diversifizierung dieses Stadtteils hinweist. Grundlage für die Transformation und die Stabilisierung des Stadtteils Sieker bildet das INSEK „Sieker- Mitte“, welches den konzeptionellen Rahmen für den Großmarkt Bielefeld bildet.

Das Entwicklungskonzept Großmarkt beleuchtet unterschiedliche Themenbereiche, wie die Klimaanpassung und Grundsätze der nachhaltigen und flächensparenden Gewerbegebietsentwicklung. Dadurch lässt sich das Entwicklungskonzept in bereits vorhandene städtische Konzepte einordnen. Durch die Berücksichtigung und Abstimmung mit bestehenden städtischen Planungen und Entwicklungsstrategien können eine sinnvolle Integration und Synergieeffekte erzielt werden. Dies ermöglicht eine ganzheitliche und nachhaltige Stadtentwicklung, die die Bedürfnisse der Klimaanpassung, der Nachhaltigkeit sowie der Wirtschaft berücksichtigt. Das Entwicklungskonzept des Großmarktes wurde im Einklang mit den übergeordneten städtischen Zielen und Visionen erarbeitet, um eine positive Entwicklung des Standortes und der gesamten Stadt zu gewährleisten.

Insgesamt kann das Entwicklungskonzept Großmarkt somit einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der städtischen Nachhaltigkeits-, Klimaanpassungs- und Gewerbegebietsentwicklungsziele (vgl. Stadt Bielefeld, 2017, 2019 und 2021) leisten und dazu beitragen, den Großmarkt als zukunftsfähigen und attraktiven Standort für Unternehmen zu etablieren.

Ausgangssituation

Der Großmarkt weist einen insgesamt schlechten Zustand, mit einer teilweisen defizitären und nicht mehr zeitgemäßen Infrastrukturausstattung auf. Die Verkehrswege sind in einem desolaten Zustand, die Orientierung auf der Fläche sowie eine Differenzierung der Verkehrs-, Stellplatz- und Lagerflächen fehlt.

Ziel ist die Aufwertung der innerstädtischen Gewerbefläche sowie die Klärung der Grundstücksverhältnisse und Anpassung des Planungsrechtes an die neu definierten Entwicklungsziele für die sich derzeit in Erbbaurecht befindlichen Grundstücke. Insgesamt soll eine Reaktivierung und Weiterentwicklung des Stadtortes in Richtung zukunftsfähigen und robusten Großmarktstandort erreicht werden.

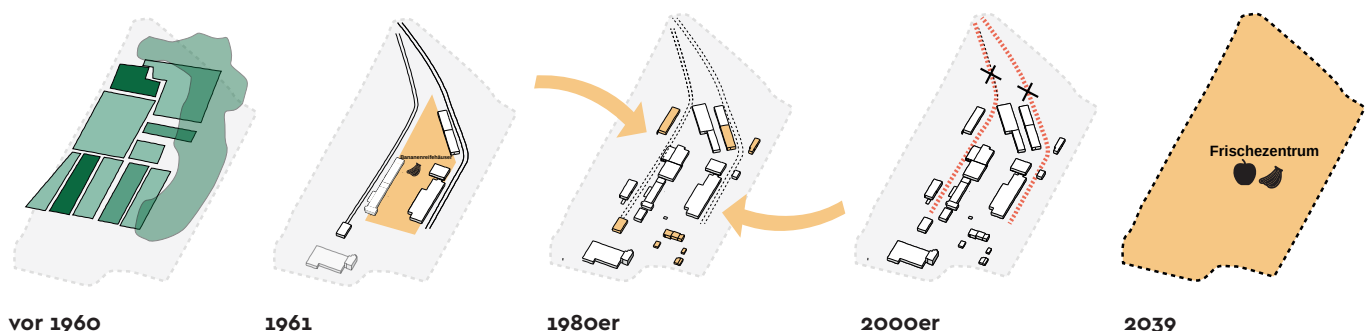
Für die Erarbeitung der zukünftigen Ausrichtung des Großmarktes wurden verschiedene Prozessschritte durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde eine Bestandsanalyse in verschiedenen Themenfeldern vorgenommen. Im Rahmen der Analyse fanden erste Gespräche mit den Erbbaurechtnehmenden bzw. den direkten Nutzern der Flächen statt. Die daraus ermittelten Bedarfe, Entwicklungsabsichten und Bedenken wurden in dem weiteren Prozess des Entwicklungskonzeptes mitbedacht. Das Entwicklungskonzept gliedert sich weiter in folgende Arbeitsphasen: Definition von Leitzielen und Entwicklungsrichtung, Leitbild der funktionalen und räumlichen Ausrichtung der Fläche, Strukturkonzept sowie Maßnahmen und Handlungsempfehlungen sowie ein Ausblick auf die nach dem Entwicklungskonzept anschließenden Prozessschritte.

ANALYSE

Historie + Genese

Die einst als Ackerland bewirtschaftete Fläche wurde ab 1959 als Großmarktstandort für den Lebensmittelsektor – insbesondere für den Obst- und Gemüsehandel – an der Oldentruper Straße entwickelt. Im Januar 1961 konnte der rd. 10 ha große Standort von den ersten Unternehmen bezogen werden. Zunächst verfügte die Fläche über einzelne Verkaufshallen und zwei Bananenreifehäuser, die jeweils über einen Gleisanschluss von Norden aus kommend direkt angeschlossen waren. Großzügig angelegte Stellplatz- und Rangierflächen sorgten für einen flüssigen Betriebsablauf und ausreichend Lagerflächen. Nach einiger Zeit kamen weitere Lagerhallen hinzu, die sich in der Gebäudeausrichtung, wie auch den Anlieferungs- und Rangierflächen, an den bestehenden Gleisanlagen bis heute orientieren. Mit der stetigen Verlagerung der Lieferlogistik von der Schiene auf die Straße war der Gleisanschluss für den Großmarkt nicht mehr von Bedeutung und wurde eingestellt. Bis heute sind die Gleisanlagen prägend für die Gebäudeanordnung und deren Architektur.

Die 1981 von den Händlern gegründete Miet- und Verwaltungs GmbH, war bis zu ihrem Auflösen 2009 für die Betreuung der Gewerbeimmobilien sowie für die Pflege und Instandhaltung der Wege- und Erschließungsflächen zuständig. Nach dem Rückzug der Großmarkt Miet- und Verwaltungs GmbH wurde die gesamte Fläche von der Stadt Bielefeld erworben, womit auch die Verantwortung zur Pflege und Unterhaltung der Erschließungsflächen und der Infrastruktur in die Zuständigkeit der Stadt fiel. Die bestehenden Erbbaurechtsverträge mit den Unternehmen wurden um 30 Jahre, bis 2039, verlängert. Der Zustand des Großmarktes hat sich im Laufe der Zeit sowohl unter gestalterischen als auch funktionalen Gesichtspunkten verschlechtert und soll perspektivisch zu einem modernen Großhandelsstandort mit der Ausrichtung „Frischezentrum“ entwickelt werden.





 Durch die Erbbaurechtsnehmenden genutzte Flächen

 Durch die Erbbaurechtsnehmenden verpachtete Flächen

Eigentumsstruktur

Die Parzellen des Großmarktes befinden sich im Eigentum der Stadt und werden über Erbbaurechtsverträge durch den Immobilienservicebetrieb (ISB) verwaltet. Dieser ist auch für die Instandhaltung der Infrastruktur verantwortlich. Insgesamt gibt es derzeit 15 Erbbaurechtsnehmende auf dem Areal, die gültige Verträge bis in das Jahr 2039 geschlossen haben. Die Gebäude sind Eigentum der Erbbaurechtsnehmenden und müssen im Fall einer vorzeitigen Auflösung oder nicht Verlängerung des Vertrages finanziell entschädigt werden. Die Erbbaurechtsnehmenden nutzen ihre Parzellen selbst oder vermieten ihre Flächen an weitere Gewerbetreibende. Insgesamt besteht durch die Vielzahl an Einzelnutzern ein sehr differenziertes Bild der Grundstücks- und Parzellenzuschnitte.

Die bestehenden Erbbaurechtsverträge stellen eine wesentliche Rahmenbedingung bei der Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Großmarktareals dar, da die Zusammenlegung und Neuordnung von Parzellen vor 2039 der Zustimmung der Erbbaurechtsnehmenden bedarf. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Areals auf eine enge Kooperation zwischen den Erbbaurechtsnehmenden und der Stadt ausgelegt. Nur durch diese Zusammenarbeit kann eine frühzeitige Umsetzung der geplanten Entwicklungsmaßnahmen erfolgen. Es ist entscheidend, dass die Interessen der Erbbaurechtsnehmenden berücksichtigt werden, um eine einvernehmliche Lösung zu finden und die gesamtheitliche Entwicklung des Großmarktes voranzutreiben.



 Lebensmittelhändler	 Gewerbe, Handwerk & Dienstleistung	 Bildung & Soziales
 Forschung & Technologie	 Sonstiges	

Nutzungsstruktur

Der Nutzungsschwerpunkt des Großmarktes liegt auf den Bereichen Handel, Logistik und Gewerbe. Im Laufe der letzten Jahre hat sich die Nutzungsausrichtung jedoch mehr und mehr aufgeweitet. Der ursprünglich für den Lebensmittelgroßhandel erschlossene Standort beherbergt heute unterschiedliche Branchen.

Der Schwerpunkt der Nutzung des Großmarktes liegt zwar nach wie vor auf dem Handel und Vertrieb von Obst und Gemüse, hat sich aber im Laufe der Zeit differenziert und in Richtung Dienstleistung und Handwerk verschoben. Hier sind es u.a. kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, die sich zum Teil auch in der Gebäudenutzung in kleineren Strukturen wiederfinden (z.B. KFZ-Werkstatt oder Fahrschule). Im Bereich der Lebensmittelgroßhändler ist eher eine größere Dimensionierung der Gebäude und Außenbereiche mit

großen Lagerhallen, Kühlhäusern, Anlieferungszone und zum Teil betriebserweiternden Gebäuden, zu erkennen.

Je nach Nutzung unterscheiden sich auch die Betriebszeiten. So spielt sich der Betriebsablauf der Lebensmittelgroßhändler vornehmlich in den Nachtstunden und frühen Morgenstunden ab; während sich die Betriebs- bzw. Öffnungszeiten der übrigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe tagsüber und zum Teil bis in die Abendstunden erstrecken.

Angrenzend zum Großmarkt befinden sich im Wesentlichen zwei Bereiche. Auf dem GAB-Gelände sind es in erster Linie soziale und bildungsbezogene Dienstleistungen. Das südwestlich an den Großmarkt angrenzende Gewerbegebiet setzt sich aus kleineren Gewerbebetrieben, Dienstleistungen und Forschung (u.a. Technologiezentrum) zusammen.



- | | | |
|---|--|--|
|  Anlieferungszone |  Lagerung im Außenbereich |  eingezäunte Bereiche |
|  Stellplatzflächen |  unkontrollierte Lagerung im Außenbereich | |

Funktionale Räume / Infrastruktur

Die Strukturierung der funktionalen Räume bedingt sich nach wie vor durch den in den 2000er Jahren stillgelegten Gleisanschluss, an dem sich die Bestandsgebäude ausrichten. Aufgrund der geänderten infrastrukturellen Anforderungen gibt es keine sichtbare Strukturierung der Räume. Die Gebäude verfügen meist über beidseitige Anlieferungszone für LKW, wodurch eine Ausbildung von einheitlichen Vorder- und Rückbereichen eingeschränkt ist. Im Außenbereich der Parzellen befinden sich gewerbebezogene Lagerflächen, die in einigen Bereichen durch offene Lagerflächen ein desolates Erscheinungsbild erzeugen.

Dies ist gerade im Bereich der Lebensmittellagerung /-entsorgung problematisch. Andere Bereiche wirken hingegen klar strukturiert und geordnet. Die Parzellengrenzen sind nicht klar ersichtlich. Zum Teil

bestehen Doppelnutzungen oder private Abmachungen bzw. Duldungen zum Befahren/ Rangieren anderer Flächen. In den Randbereichen bestehen zum Teil erhebliche Probleme mit fremdabgestellten Fahrzeugen, Paletten und Müll, die das Erscheinungsbild und Image des Großmarktes beeinträchtigen.

Aufgrund dieser fehlenden Erschließungsstruktur ist der Großmarkt nahezu vollversiegelt. Aufenthalts- oder Pausenbereiche für Mitarbeitende im Außenbereich fehlen. Auch die unmittelbar angrenzenden Grünstrukturen können aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit nicht genutzt werden.

Die Infrastrukturausstattung befindet sich insgesamt in einem schlechten und veralteten Zustand. Insbesondere die Leitungsinfrastruktur und Kanalisation weisen einen



Leerstehendes Pförtnerhäuschen

erheblichen Sanierungsbedarf auf. Dies zeigt sich auch in der bereits ausgeschöpften Kapazität zum Anschluss von Photovoltaikanlagen. Viele Unternehmen wären bereit weitere Photovoltaikanlagen zu installieren, worauf das aktuelle Netz allerdings nicht ausgelegt ist. Die Kanäle zur Entwässerung verlaufen zum Teil unter den vorhandenen Gebäuden entlang, wodurch Sanierungs- und Wartungsarbeiten, aber auch mögliche Grundstücksanpassungen deutlich erschwert werden. Eine Orientierung auf der Fläche ist durch eine fehlende Kennzeichnung von Fahrtwegen, Laufwegen, Rangierflächen und Stellplatzflächen nicht gegeben, auch eine einheitliche und zeitgemäße Beschilderung der Unternehmen ist nicht vorhanden. Dieser Charakter wird durch die mangelhafte Beleuchtung verstärkt.

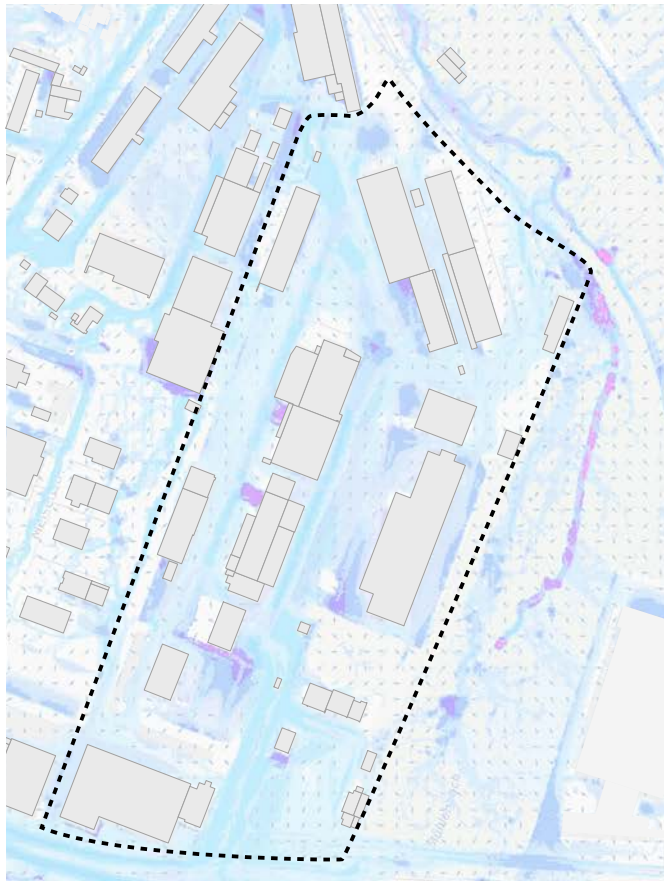


Uneinheitliche und veraltete Beschilderung

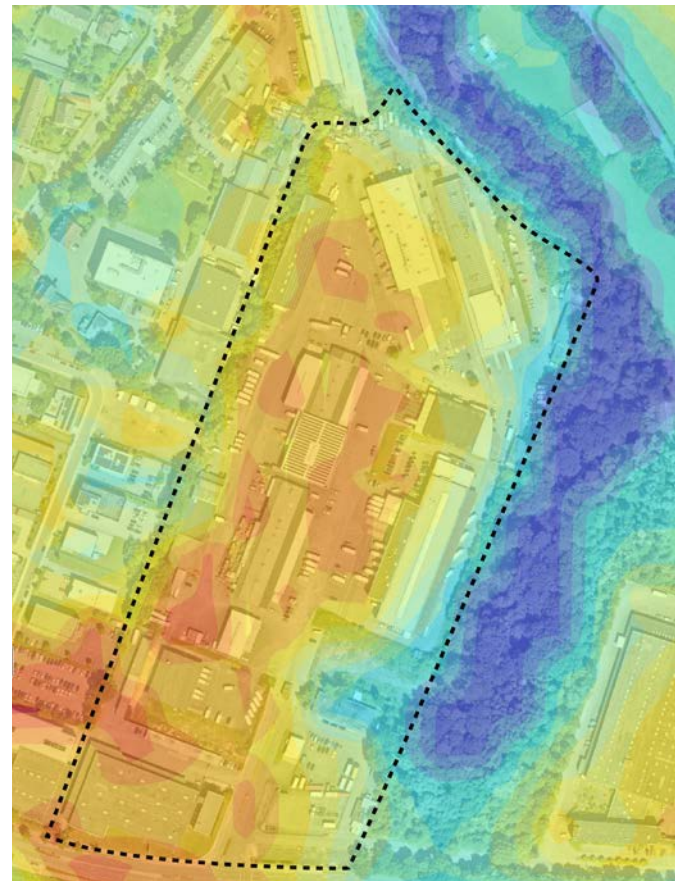
Die parallel zur Oldentruper Straße verlaufende Doppelschließung ist für die Erschließung des Großmarktes sowie der weiter östlich gelegenen Gewerbeflächen nicht relevant, so dass sich aufgrund der Nähe zum Grünbereich/Wald und der wenigen Frequentierung (gerade in den Abend- und Nachtstunden) zum Teil Aufenthaltsorte bestimmter Milieus angesiedelt haben, die teilweise auch bis in die Randbereiche des Großmarktes zu finden sind. In diesem Zusammenhang spielt auch das Thema Vermüllung und Vandalismus eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Die breite Erschließungsstraße stellt hingegen für den Fuß- und Radverkehr eine wichtige Verbindung in Richtung Oldentrup/Heepen dar.



Breit ausgebaute Doppelschließung



Fließrichtung Regenwasser
Regenwasser Rückstaubelastung



geringere Wärmebelastung
extreme Wärmebelastung

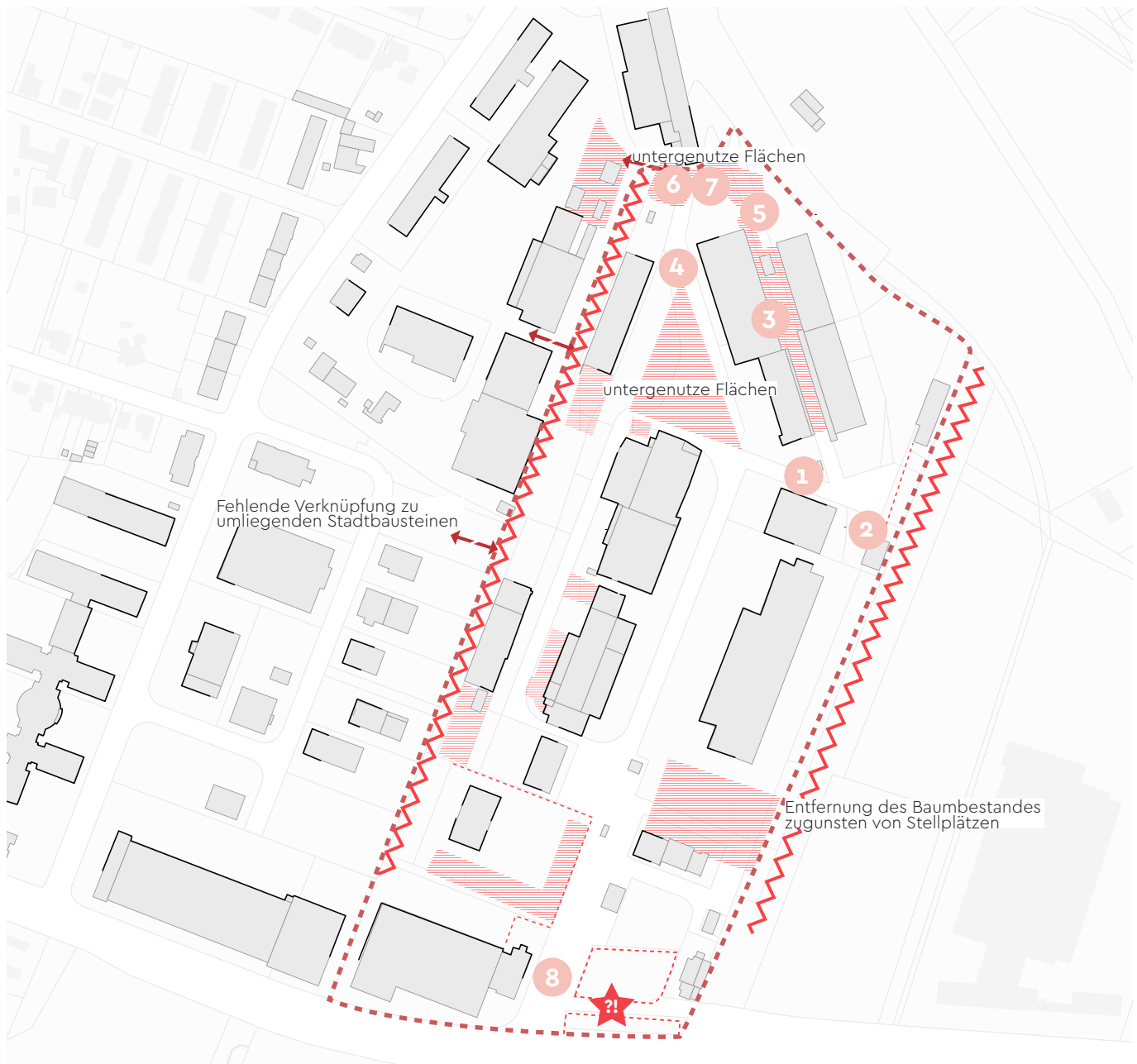
Grünräume/ Klimaanpassung

Die nahezu vollversiegelte Fläche des Großmarktes weist kaum bis keine Grünbereiche auf. Letzte nennenswerte Baumbestände wurden zugunsten von Stellplatzflächen entfernt. Einzelbaumbestände und einfache Rasenflächen befinden sich zum Teil als Grundstückseinfassung oder Wildwuchs an funktionslosen Nebenanlagen. Aufgrund der topographischen Troglage in Kombination mit der starken Versiegelung und der unzureichenden Kanalisation stellt die Entwässerung ein großes Problem auf der Fläche dar. Dies zeigt unter anderem auch die „Planungshinweiskarte Starkregen“ aus dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld (vgl. Stadt Bielefeld, 2019), die in weiten Teilen des Großmarktes Bereiche mit stadtklimatischem Sanierungsbedarf (bebaute Bereiche mit ungünstiger bis sehr ungünstiger thermischer Belastung) darstellt. Auch die mikroklimatische Situation auf der Fläche ist durch den hohen Versiegelungsgrad geprägt, was sich durch eine hohe Hitzebelastung auf der Fläche mit wenig bis keinen Schattenbereichen auswirkt. Kühlende Funktionen durch Fassaden- oder Dachbegrünungen sind nicht gegeben. Das Gelände wird im Norden und Osten durch intakte Grünräume und das Naturschutzgebiet „Auf dem Kort“ eingefasst. Die Übergänge in den Grünraum sind zum Teil vermüllt oder stellen aufgrund der Topographie eher eine Barriere dar. Es fehlen Übergangs- bzw. Pufferbereiche zu den unter Schutz stehenden Flächen

des Naturschutzgebietes. Auch die Übergänge in die umliegenden Grünbereiche (Mühlenbachpark, Grünzug Elpke, Grünes Band) sind nicht klar definiert bzw. angebunden, wodurch diese Grünbereiche keine Verknüpfung zu dem Großmarktgelände aufweisen und auch nicht als Aufenthalts- oder Pausenbereiche für die Mitarbeitenden der Unternehmen auf dem Großmarkt zur Verfügung stehen.



Einzelbaumbestand an Nebenanlage



--- Enklave

≡ defizitäre Flächen

★ fehlendes Entrée

↔ fehlende Verknüpfung

⚡ Topographie als Barriere

1-8 Verortung Fotos

Defizite & Potenziale

Aus den einzelnen Analysethemen wurden die Defizite, wie auch Potenziale der Fläche vor dem Hintergrund einer Weiterentwicklung und Festigung als Gewerbestandort zusammengefasst.

Defizite

Die für den Eisenbahnanschluss optimierten Flächenzuschnitte und Erschließung erzeugen in den aktuellen Nutzungen und Anforderungen problematische Situationen im Betriebsablauf. Obwohl einige Nutzer*innen einen Mangel an Lagerflächen und Abstellanlagen bemängeln, gibt es Teile des Areals die erheblich untergenutzt sind und durch fremdabgestellte Fahrzeuge, Paletten oder Müll nicht zur Verfügung stehen. Die Infrastruktur ist in einem mangelhaften Zustand und

erheblich veraltet. Die Lage der Leitungen, zum Teil unter den Gebäudebeständen, erschwert eine Sanierung und Instandhaltung sowie die Genehmigung neuer Bauvorhaben. Durch die starke Versiegelung gibt es keine Retentionsflächen, sodass Regenwasser nicht aufgefangen und gespeichert werden kann.

Die Eingangssituation ist durch ungeordnete Stellplatzflächen, die Parallelerschließung der Oldentruper Straße und vorgelagerten Nutzungen, wie u.a. einer Tankstelle und der Waschstraße mit undefinierten Verkehrswegen geprägt. Durch die topographische Situation ist der sich daran anschließende Großmarkt kaum einsehbar. Lediglich das aus den Gründungsjahren stammende und seit mehreren Jahren funktionslose Pfortnerhäuschen gibt einen Hinweis auf die sich dahinter erstreckende Fläche.



1

Defizitäre Infrastruktur

Fehlende Beleuchtung



2

Undefinierte Flächen



3

Probleme bei der Versickerung von Wasser



4

Kriminalität



5



6

Fremd abgestellte Fahrzeuge und vermüllte Bereiche



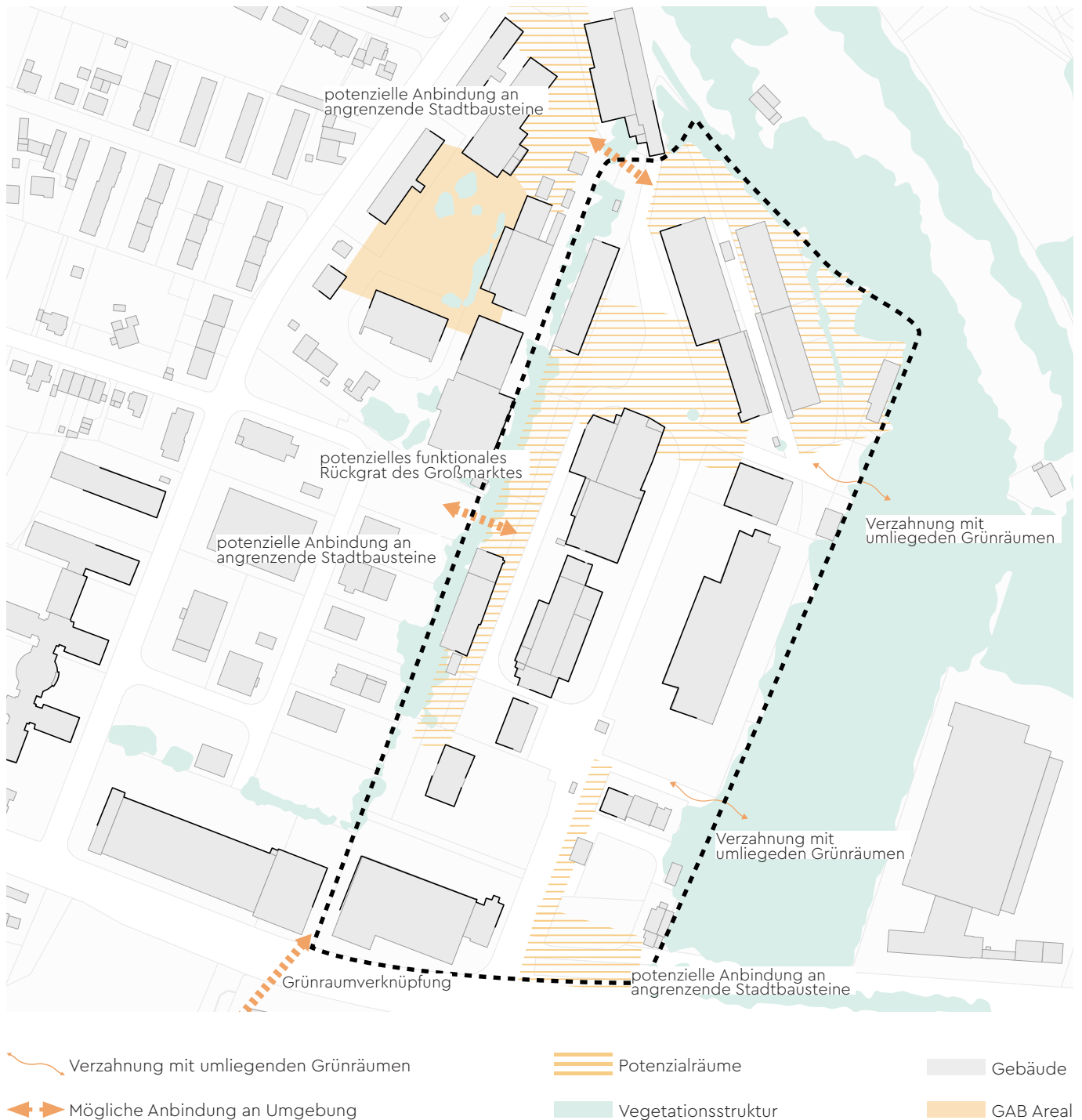
7

Nichtwahrung der Parzellengrenze



8

Fehlendes Entrée



Potenziale

Der Großmarkt kann durch die Schaffung funktionaler und gestalterischer Verknüpfungen zu den angrenzenden Quartieren im Westen und Süden besser in die Stadt integriert werden. Bisher untergenutzte "Müllplätze" bieten die Möglichkeit der Transformation und somit den betrieblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen weitere funktionale Räume zur Verfügung zu stellen. Durch standortgerechte punktuelle Durchgrünung kann der Großmarkt sich zukünftig mit den umliegenden Grünstrukturen verzahnen. Durch Dach- und Fassadenbegrünungen können kleinteilige Retentionsflächen geschaffen werden und einen Beitrag zur Reduzierung von Wärmeinseleffekten leisten. Durch die Freiflächen an der Oldentruper Straße und die partielle Umgestaltung ist es möglich dem Großmarkt ein neues,

repräsentatives Entrée zu geben, welches sowohl die Stadteingangssituation, als auch die Eingangssituation des Großmarktes verbessert.

Teil B

Leitbild &

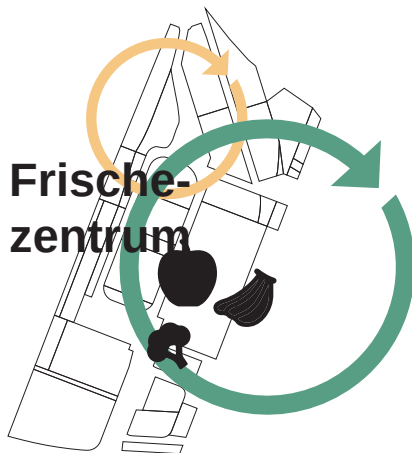
Strukturkonzept

LEITBILD

Der Teil B des Entwicklungskonzeptes konzentriert sich auf die Leitlinien der zukünftigen Ausrichtung des Großmarktes. Die Entwicklungsziele beinhalten aktuelle Rahmenbedingungen und Anforderungen an moderne Gewerbestandorte, die sich auf den Großmarkt als Frischezentrum übertragen lassen. Aus den übergeordneten Entwicklungszielen wurde ein funktionales und räumliches Leitbild entwickelt. Das Leitbild bildet die Zielvorstellung für das Areal und wird im weiteren Prozess in einem Strukturkonzept vertieft.

Entwicklungsziele

Abgeleitet aus der historischen Entwicklung des Großmarktes und den analysierten Bedarfen der Defizite & Potenziale werden folgende Entwicklungsziele für den Großmarkt definiert:



(Primäre) Nutzungsausrichtung als Frischezentrum

Der Großmarkt bildet einen wichtigen Bestandteil in der Versorgungsstruktur der Stadt Bielefeld. Eine Stärkung und Rückkehr zu der Kernfunktion als Frischezentrum verankert den Großmarkt auch zukünftig als Baustein in der Versorgungskette für regionale und internationale Produkte und deren Logistik. Neben dem Lebensmittelvertrieb stehen zukünftig auch Themen wie Lebensmittelrettung und der Erhalt von Wertschöpfungsketten im Fokus des Großmarktes.



Planungssicherheit

Mit der Entwicklung und Restrukturierung des Großmarktes soll zum einen für die Erbbaurechtsnehmenden eine Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen und eine Perspektive geboten werden. Zum anderen hält die Stadt durch eine nachhaltige und moderne Grundversorgung und Infrastruktur einen attraktiven Gewerbestandort vor.



Öffnung und Anknüpfung des Geländes zu umliegenden Quartieren

Die umliegenden Areale des Großmarktes bieten ein großes Potenzial zur räumlichen als auch funktionalen Verknüpfung. Durch die Öffnung des Großmarktes und übergreifende Kooperationen können Synergien in den Bereichen Bildung, Technologie, Dienstleistung und Forschung erreicht werden. Gerade die Vernetzung mit regionalen Zulieferern und Akteuren bildet einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeitsstrategie Bielefelds: „Bis zum Jahr 2025 wird der Absatz regionaler Produkte in der Stadt Bielefeld durch eine Verbesserung der Sichtbarkeit und der lokalen Vermarktungsbedingungen gesteigert“ (Strategisches Ziel 3.1.4) (vgl. Stadt Bielefeld, 2021).



Schaffung klimaresilienter Räume

Im Hinblick auf zunehmende Extremwetterereignisse, wie Starkregen und weiter ansteigende Temperaturen, ist gerade der Großmarkt, mit seinem sehr hohen Versiegelungsgrad und der Topografie, zu einem zukunftsfähigen und resilienten Gewerbestandort zu entwickeln. Durch kleinräumige Entsiegelungen, Anbindung an Grünverbindungen und die Aufwertung der Infrastruktur (Entwässerung, Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung) sind mit der Restrukturierung auch Flächen für klimaresiliente Räume mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.



Anpassung und Aufwertung der Infrastruktur

Die Infrastruktur des Großmarktes weist erhebliche Mängel auf. Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sind insbesondere die Kanalisation, der Stromnetzanschluss sowie die Erschließungswege robust und leistungsfähig auszubauen. Dies stellt einen wesentlichen Baustein in der Weiterentwicklung des Großmarktes zu einem modernen und zukunftsfähigen Gewerbestandort als Frischezentrum dar.

Funktionales Leitbild

Der Großmarkt Bielefeld bildet einen wichtigen Bestandteil in der Versorgungsstruktur der Stadt Bielefeld. Eine Stärkung in der Funktion als Frischezentrum verankert den Großmarkt auch zukünftig als unerlässlichen Baustein in der Versorgungskette für regionale und internationale Produkte und deren Logistik. Gerade die Vernetzung mit der regionalen Wirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeitsstrategie Bielefelds. Unter den Themen Frischezentrum, Logistik, regionale Wirtschaft und Nachhaltigkeit soll sich der Großmarkt zukünftig als Gewerbestandort ausrichten.

Neue oder ergänzende Nutzungen sind diesen Themenfeldern zuzuordnen:

- **Frischezentrum**
- **Logistik**
- **Regionale Wirtschaft; lokale Ökonomie**
- **Nachhaltigkeit**

Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild greift die zuvor definierten Entwicklungsziele auf und sieht in den Grundzügen eine funktionale Sortierung der Nutzungsfelder mit klar zugeordneten Flächenzuschnitten vor.

Das Leitbild verfolgt zusammenfassende und klar zugeordnete Flächenzuschnitte. Durch die Bildung von größeren Grundstücksparzellen bietet sich die Möglichkeit, dass Lager-, Anlieferungs- und Stellplatz-Zonen in einem klar definierten Bereich von den Unternehmen selbst organisiert werden können. Im Eingangsbereich des Großmarktes ist ein repräsentatives Gewerbeentree vorgesehen, wodurch eine Adress- und Imagebildung des Großmarktes sowie eine gestalterische Aufwertung der Stadteingangssituation an der Oldentruper Straße erfolgen kann.

Die Erschließung soll auch zukünftig zentral von der Oldentruper Straße aus erfolgen. Im oberen Drittel wäre eine Wendeanlage sinnvoll. Dadurch könnten einheitliche Vorder- und Rückbereiche mit Anlieferzonen ausgebildet werden, was durch die bestehende Ringerschließung zuvor nicht möglich war.

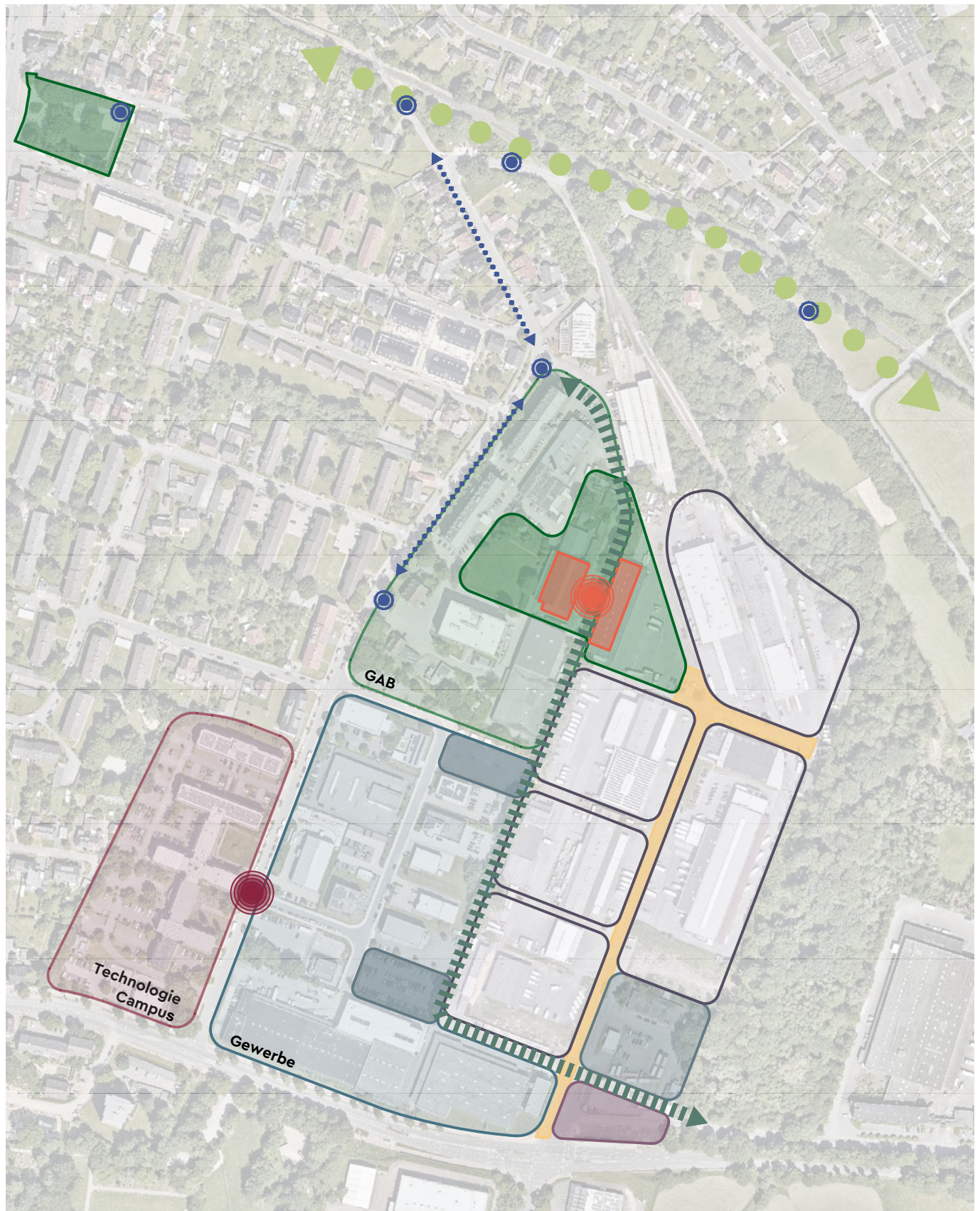
Stellplatzanlagen sollten zukünftig gebündelt werden. Bereits vorhandene Stellplatzflächen des Kultur- und Kommunikationszentrum Sieker könnten durch eine fußläufige Erschließung an den Großmarkt angebunden werden. An dem heutigen Standort der Tankstelle und Waschanlage können gemeinschaftliche Flächen für Logistik und Mobilität vorgesehen werden.

Durch eine Öffnung des Großmarktes nach Westen könnte eine Verknüpfung in Richtung GAB-Gelände erfolgen. Hier bietet sich die Möglichkeit, sowohl räumliche als auch funktionale Synergien zu nutzen und

das Großmarktgelände in den weiteren Stadtraum zu integrieren. Weitere Synergieeffekte können in Richtung Technologiezentrum und Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW) positiv zur Weiterentwicklung des Großmarktes beitragen. Durch räumliche und inhaltliche Verknüpfungen mit dem Technologiezentrum, dem GAB-Areal und dem Großmarkt bietet sich die Chance prägende Orte mit multifunktionalen und innovativen Nutzungen zu schaffen, die den Großmarkt im Stadtgefüge stärken und verankern.

Das räumliche Leitbild sieht zwei wesentliche Grünverbindungen vor. Zum einen eine Grünverbindung in Richtung Norden mit einer Anknüpfungsmöglichkeit an das Grüne Band. Zum anderen eine Ost-West-Verbindung, die an die Nord-Süd-Verbindung anknüpft und in den weiteren Stadtraum verknüpft. Durch die vorgesehenen Grünverbindungen ergibt sich das Potenzial an die Grünstrukturen im Bereich Sieker-Mitte (Mühlenbachpark, Sieker Friedhof, Grünzug Elpke) sowie in Richtung Oldentrup anzuknüpfen. Auch eine Anbindung und Fortführung des „Grünen Bandes“ über das GAB-Gelände als sog. Ankerpunkt ist vorgesehen. Das östlich angrenzende Naturschutzgebiet grenzt das Gebiet als erweiterten Grünraum ein und wirkt in klimatischer Hinsicht positiv auf den Großmarkt.

Durch räumliche und inhaltliche Verknüpfungen mit dem Technologiepark und dem GAB-Areal werden Synergieeffekte geschaffen, die den Großmarkt im Stadtgefüge stärken und verankern. Das zukünftige Gesicht des Großmarktes bildet das neue gewerblich genutzte Entrée, welches sich zur Oldentruper Straße adressiert.



- | | | | |
|-------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| Frischezentrum | Erschließung LKW | Synergieeffekt Technologie Campus | Grünes Band |
| Logistik & Mobilität | Repräsentatives Gewerbeentree & Verwaltung | Synergieeffekt Innovative Nutzung | Visuelle Anbindung Grünes Band |
| Innovativer Nutzungscharakter | Ankerpunkt Grünes Band | Grünraum-verknüpfung | Gelenkpunkt Grünes Band |

STRUKTURKONZEPT

Auf Grundlage des Leitbildes wurde die Entwicklungsrichtung des Großmarktes in einem Strukturkonzept konkretisierend dargestellt. Die Ziele aus dem Leitbild werden in dem Strukturkonzept aufgegriffen und in einzelnen Fokusräumen beispielhaft in ihrer Raumtypologie dargestellt.



Bestandsgebäude

Neue Gebäude

Grünfläche

(Halb-)Öffentlicher Raum

Verortung Fokusräume

Aus dem Strukturkonzept wurden drei Fokusräume abgeleitet. Die Fokusräume geben einen Einblick in die (bauliche) Gestaltung, den Charakter und Nutzung ausgewählter Flächen.



Fokusraum #1

Eingangsbereich, Gewerbeentree

Durch den Rückbau der Nebenspur der Oldentruper Straße entsteht die Möglichkeit den Großmarkt in Ausrichtung zu der Straße neu zu organisieren und ein repräsentatives bauliches Entrée zu schaffen. Durch das Ausbilden von Raumkanten über die Gebäudekubatur kann das Großmarktgelände bereits von der Oldentruper Straße aus wahrgenommen werden. Der nördlich des Baukörpers verlaufende Grünraum stellt den Anknüpfungspunkt zu dem Ankerpunkt des Grünen Bandes auf dem GAB-Gelände sowie die Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Oldentrup und Sieker-Mitte dar. Vorstellbar ist eine Nutzung des Gebäudes für Verwaltung, Empfang oder Dienstleistung.



Gebäudestruktur; Gestaltung

- Kompaktes oder L-förmiges Gebäude
- Offene, einladende Fassade (z.B. Glaselemente)
- 3-4 geschossig
- Ansprechend, modern, repräsentativ



Funktion; Charakter

- Eingangssituation von der Oldentruper Straße sowie auf den Großmarkt
- Verwaltung, Dienstleistung, Empfang
- Begrünter Innenbereich und Übergang zur Grün- und Radwegeverbindung
- Dach- und/ oder Fassadenbegrünung



Referenzen

Oben: Beispiel Verwaltungsgebäude, Gewerbeentree
Mitte: Beispiel Innenhofgestaltung Gewerbeentree Malmö
Unten: Beispiel für Beschilderung



Fokusraum #2

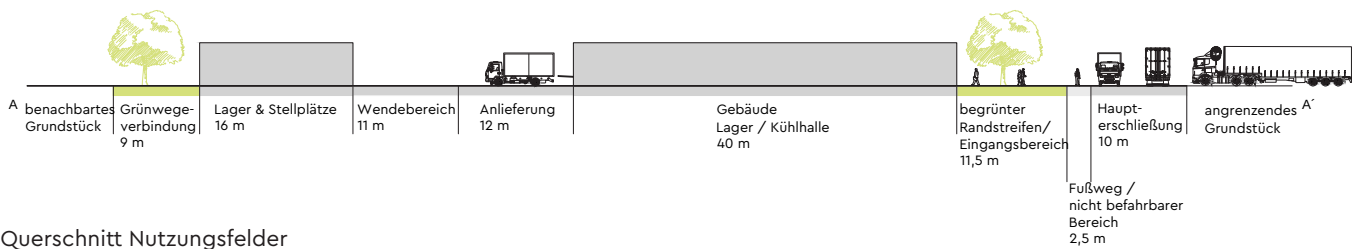
Nutzungsfelder Frischezentrum

Durch die definierte Haupteerschließungsachse in Nord-Süd-Richtung besteht die Möglichkeit einheitliche Vorder- und Rückbereiche auszubilden. Durch klar zugeordnete Parzellen können Konflikte im Hinblick auf Doppelnutzungen von Flächen zum Rangieren oder für Stellplätze vermieden werden.

Der begrünte Randstreifen entlang der zentral in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupteerschließung, bildet für die Firmen eine repräsentative Adresse innerhalb des Großmarktes. Dies führt zu einer verbesserten Übersichtlichkeit und Orientierung innerhalb des Großmarktes. Die auf den Bestandsstrukturen optimierten und neu gegliederten Parzellen sowie öffentliche Erschließungsweg ermöglichen neue flexible Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der Parzellen.



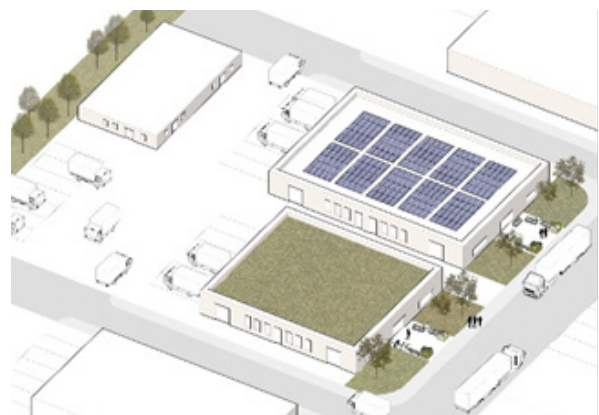
Gebäudestruktur; Gestaltung



Querschnitt Nutzungsfelder

Funktion; Charakter

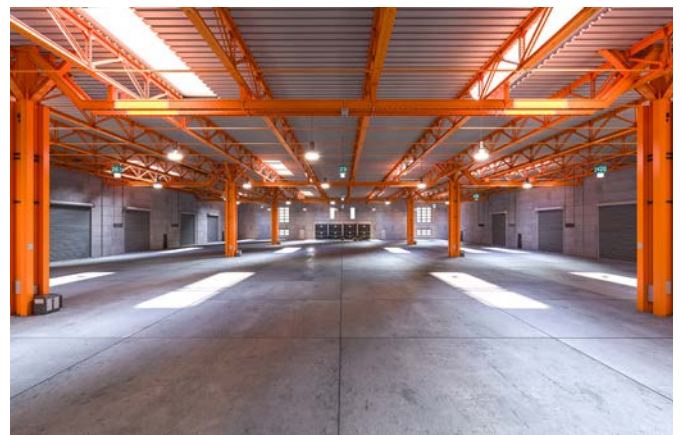
- Klar zugeordnete Grundstücke
- Einheitliche Vorder- und Rückbereiche (Trennung zwischen Eingangsbereich und Anlieferungsbereich)
- Übersichtliche Orientierung und einheitliche Beschilderung
- Aufteilung der Verkehrs- und Laufwege (geschützte Fußgängerbereiche vs. LKW-Fahrbereiche)



Fokusraum #3

Innovativer Nutzungscharakter

Durch eine Öffnung des Großmarktes nach Westen könnte eine Verknüpfung in Richtung GAB-Gelände erfolgen. Hier bietet sich die Möglichkeit, sowohl räumliche als auch funktionale Synergien zu nutzen und das Großmarktgelände in den weiteren Stadtraum zu integrieren. Weitere Synergieeffekte können in Richtung Technologiezentrum und Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW) positiv zur Weiterentwicklung des Großmarktes beitragen. Durch räumliche und inhaltliche Verknüpfungen mit dem Technologiezentrum, dem GAB-Areal und dem Großmarkt bietet sich die Chance prägende Orte mit multifunktionalen und innovativen Nutzungen zu schaffen, die den Großmarkt im Stadtgefüge stärken und verankern. Die geplante Fortführung des „Grünen Bandes“ wird durch die Ankerpunkte auf dem GAB-Gelände und dem Grünbereich auf dem nördlichen Großmarktgelände aufgegriffen. Der umliegende Außenbereich hat einen halb-öffentlichen Charakter und grenzt sich durch eine kleinteiligere Gebäudestruktur von dem gewerblich geprägten Teil des Großmarktes ab. Aufgrund der Topografie im Übergang zum GAB-Gelände ist ein Niveaueausgleich über eine Treppenanlage, Rampe o.ä. notwendig, um die Bereiche miteinander zu verknüpfen.



Gebäudestruktur; Gestaltung

- Kleinteiligere Gebäudestruktur
- 2-3 geschossig
- Offen, modern, innovativ
- Grünraum mit Aufenthalts- und Verweilqualität
- Dach-/ Fassadenbegrünung; Photovoltaik



Funktion; Charakter

- Ankerpunkte „Grünes Band“ mit den wiederkehrenden Gestaltelementen (Pflaster, Skulptur, Mobiliar)
- Seminarräume (offen, Containerbau, Holz...)
- Veranstaltungsfläche (Food Market)
- Innenhof als (halb-)öffentlicher Raum; Aufenthaltsbereich



Referenzen

Oben: Beispiel Neubau Gewerbehalle
Mitte: Beispiel Übergangsbereich GAB-Gelände
Unten: Gestaltelemente „Grünes Band“

Teil C

Maßnahmenplan & Handlungsempfehlungen

Im abschließenden Teil C werden aus dem Leitbild und den Entwicklungszielen konkretisierende Maßnahmen definiert und Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

MAßNAHMENPLAN

Folgende Maßnahmen können für die Weiterentwicklung des Großmarktes, aufgeteilt in die Themenbereiche **Erschließung & Infrastruktur, Innovative Nutzung & Bauten** sowie **Grünstrukturen & Klimaanpassung** definiert und verortet werden. Die Maßnahmen dienen der Bewältigung der festgestellten Defizite und als Impulse für die Zielerreichung.



Erschließung & Infrastruktur

Der Themenbereich Erschließung spielt für die Funktionalität des Großmarktes sowohl gegenwärtig als auch in der zukünftigen Zielvorstellung eine wesentliche Bedeutung. Hierzu gehört im Wesentlichen die Aufwertung und Anpassung der Haupteerschließungsstraße auf dem Gelände, abgehend von der Oldentruper Straße. Mit der Festlegung als öffentliche Verkehrsfläche im städtischen Eigentum, besteht die Chance die Kanalisation ebenfalls in diesen Korridor zu verlegen, um so Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu erleichtern. Neben der Aufwertung der inneren Erschließungswege, ist auch die Anbindung der umliegenden Bereiche, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr als Maßnahme zu definieren.

Um ein strukturiertes Erscheinungsbild zu erreichen, müssen Flächen nutzungsspezifische Prägungen erhalten und an die aktuellen Anforderungen angepasst werden.



Maßnahmen im Überblick:

I Haupteerschließung & Infrastruktur

- Ausbau der Haupteerschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche im städtischen Eigentum.
- Entwässerung über Kanalisation in einer öffentlichen Verkehrsfläche.
- Aufwertung der Leitungs- und Netzinfrastruktur.

II Abbindung der Doppellerschließung

- Abbinden der Doppellerschließung der Oldentruper Straße für den PKW-/ LKW-Durchgangsverkehr sowie Anpassung und Aufwertung als Grünwegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr.

III Stellplatzanlagen

- Die Bündelung von Stellplätzen bzw. die Doppelnutzung auf bereits vorhandenen Stellplatzflächen in angrenzenden Bereichen ist vor dem Punkt der Nutzungszeiten und der notwendig nachzuweisenden Stellplätze zu prüfen.

IV Logistik & Mobilität

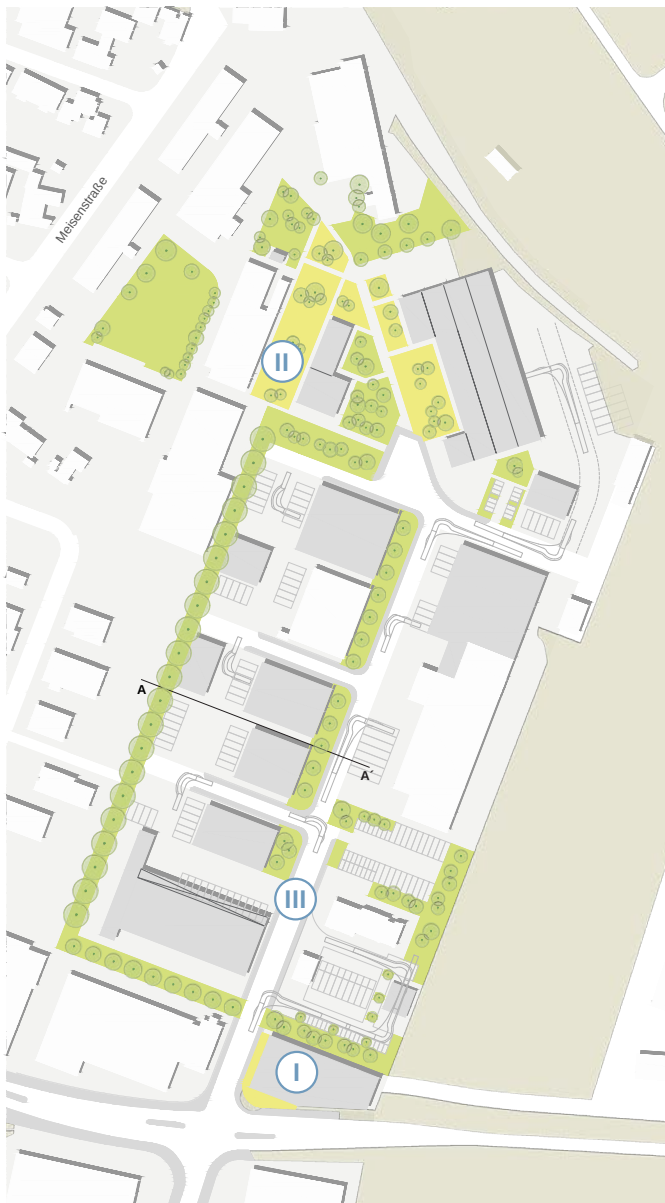
- Schaffung gemeinsamer Logistikplätze und Mobilitätshubs (Prüfung als Standort für die City-Logistik).

Ohne Einzelverortung

- Verbesserung der Orientierung auf der Fläche durch Kennzeichnung von Fahrt- und Laufwegen sowie einer einheitlichen und zeitgemäßen Beschilderung der Unternehmen.
- Nutzungsspezifische Prägung und Kennzeichnung von Flächen (z.B. Lagerflächen, Stellplatzflächen, Gemeinschaftsflächen) Ersichtliche Kennzeichnung von privaten/dem Unternehmen zugeordneten und öffentlichen/gemeinschaftlichen Flächen.

Innovative Nutzung & Bauten

Unter innovative Nutzungen wird insbesondere die Ansiedlung von neuen, ergänzenden Nutzungen und Gebäuden verstanden, die sich unter den zuvor definierten Nutzungsfeldern (Frischezentrum, Logistik, regionale Wirtschaft, Nachhaltigkeit) fassen lassen.



Maßnahmen im Überblick:

I Eingangsbereich

- Schaffung eines Gewerbeentrées durch eine bauliche Erweiterung zur Oldentruper Straße, wodurch die Sichtbarkeit des Gewerbebestands in dem Stadtteil und der Gesamtstadt erhöht wird sowie zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden.

II Öffnung & Übergang GAB

- Schaffung eines baulichen Übergangs zwischen dem Großmarkt und dem GAB-Areal; Programmatik der Architektur als Verknüpfung zwischen den beiden Bereichen.

III Nachnutzung

- Nutzung und Aufwertung des leerstehenden Pfortnerhäuschens (z.B. Kiosk).

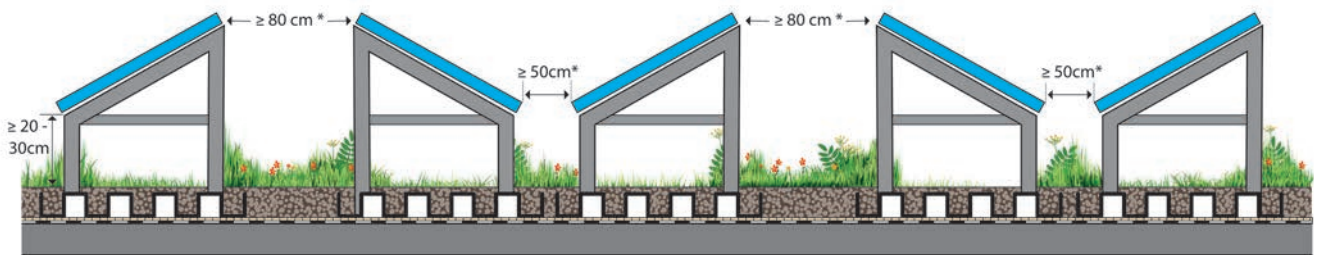
Grünstrukturen & Klimaanpassung

Der Themenbereich Grünstrukturen & Klimaanpassung definiert sowohl langfristige, den Klimawandel bedingte Anforderungen, als auch kurzfristige Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der akuten Situation sowie der Aufenthaltsqualität auf der Fläche und im Umfeld beitragen können.

Die Entwicklung von Grünräumen und die Entsiegelung von Flächen auf dem Großmarkt sind entscheidende und notwendige Maßnahmen der Klimaanpassung in den nächsten Jahren, die im Einklang mit der Gewerbegebietsentwicklung und der Gewährleistung der Betriebsabläufe vollzogen werden müssen.



Beide Bilder: Beispiel für „Solar-Gründach“



Maßnahmen im Überblick:

I Kleinräumige Entsiegelung

- Kleinräumige Entsiegelung und Schaffung von Retentionsflächen auf unterschiedlichen Ebenen für die Regenrückhaltung (Schwammstadt) und Kühleffekte.

II Nord-Süd-Grünverbindung

- Herstellen einer Verbindung der Grünräume im Norden (Grünes Band) und Süden (Mühlenbachpark, Grünzug Elpe)
- Schaffung einer geeigneten Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung

III Ost-West-Grünverbindung

- Herstellung eines Anknüpfungspunktes an die Nord-Süd-Verbindung in Ost-West-Richtung.
- Anpassung für den Fuß- und Radverkehr.

Ohne Einzelverortung

- Begrünung von Stellplatzanlagen, Randsituationen und das Umfeld von (Verwaltungs-)Gebäuden.
- Dach- und Fassadenbegrünung; in Kombination mit Photovoltaikanlagen (z.B. Solar-Gründach s.o.).
- Schaffung von Verschattungsmöglichkeiten.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Um die definierten Maßnahmen umsetzen und die Leitziele erreichen zu können, sind folgende Prozessschritte notwendig, die den Großmarkt nachhaltig und langfristig als Gewerbestandort mit der Ausrichtung als Frischezentrum entwickeln und stärken sollen.

Anpassung des bestehenden Planungsrechts an die neuen Leitlinien und Entwicklungsziele

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/63.00 „Auf dem Kort“ aus dem Jahr 1992 weist innerhalb der Gewerbegebiete (GE) eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche aus und trifft Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Dachgestaltung. Hinsichtlich der inneren Erschließung und Gliederung der Flächen werden keine Festsetzungen getroffen.

Um die zukünftige Entwicklung und Neuordnung des Areals „Großmarkt“ im Sinne der Leitlinien des Strukturkonzeptes steuern zu können, wird die Änderung bzw. Neuauflistung des Bebauungsplanes empfohlen. Übergeordnetes Ziel stellt dabei die Nutzungsperspektive sowie Adressbildung dar. Auf der Grundlage der Leitlinien des Strukturkonzeptes können für die effektive Ausnutzung und Gliederung des Bereiches die Verkehrs-, Grün- sowie Bauflächen neu festgesetzt werden und weitere Anforderungen der zeitgemäßen, klimaangepassten Gewerbegebietsentwicklung Berücksichtigung finden.

Schaffung einer langfristigen Investitionssicherheit der Gewerbetreibenden

Über den Umgang mit den derzeit bis 2039 befristeten Erbbaurechtsverträgen soll auf Grundlage der in diesem Entwicklungskonzept erarbeiteten Zielvorstellungen und der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans entschieden werden. Daran anschließend ist die mögliche Organisation der zukünftigen Eigentümerstruktur aufzuzeigen und durch die politischen Gremien zu entscheiden. Mit einer langfristig angelegten Eigentümerstruktur kann die Investitionsbereitschaft der Unternehmen gesteigert und der Standort nachhaltig gestärkt werden. Auf Grundlage langfristig angelegter Eigentümerstrukturen kann zudem die notwendige Neuordnung der Parzellen im Sinne des Leitbildes erfolgen.

Weiterentwicklung als Gewerbestandort unter den Gesichtspunkten der Infrastruktur- und Klimaanpassung

In den Prozessschritten der Maßnahmenumsetzung kann im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW)(vgl. BMWK, 2024) eine Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Großmarkt durch eine anteilige Finanzierung der GRW-Förderung vollzogen werden.

Die Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe unterstützt bei der Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen und bietet eine gute Möglichkeit, den Standort zu stärken und zukunftsfähig zu gestalten.

Durch die GRW-Förderung können gezielte Maßnahmen zur Förderung von Investitionen, Innovationen und Beschäftigung am Standort Großmarkt umgesetzt werden. Dies kann beispielsweise durch die Modernisierung von Infrastruktur und Gebäuden, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Förderung von Unternehmensgründungen oder die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen geschehen. Durch eine gezielte Nutzung der GRW-Fördermittel kann der Gewerbestandort Großmarkt weiterentwickelt und gestärkt werden, um langfristig attraktiv für Unternehmen zu bleiben und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Die Fördermittel können dazu beitragen, den Standort wettbewerbsfähiger zu machen und seine Position als wichtigen Wirtschaftsstandort in der Region zu festigen.

Teil D

Ausblick & Resümee

AUSBLICK & RESÜMEE

Der Großmarkt weist zum jetzigen Zeitpunkt vielschichtige Probleme sowohl in der gestalterischen Situation vor Ort, als auch in der funktionalen Ausrichtung auf. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit begrenzten (Gewerbe-) Flächenressourcen sieht das Entwicklungskonzept für den Großmarkt eine Revitalisierung und Transformation in Richtung eines zukunftsfähigen und modernen Gewerbestandortes vor.

Die aus den Defiziten abgeleiteten Zielvorstellungen zielen auf eine robuste, resiliente und den aktuellen Anforderungen angepasste Weiterentwicklung des Gewerbestandorts ab. Unter der Nutzungsausrichtung Frischezentrum soll die Entwicklung wieder in Richtung der ursprünglichen Ausrichtung als Lebensmittelgroßmarkt gesteuert werden. Neue Entwicklungen auf dem Großmarktgelände sind stets unter Beachtung und Wahrung der gewerblichen Nutzung und der Betriebsabläufe zu vollziehen.

Insgesamt stellt das Entwicklungskonzept eine konzeptionelle Grundlage für die weiteren Prozessschritte dar. Die erarbeiteten Entwicklungsziele, das Leitbild und Strukturkonzept mit ersten Maßnahmenvorschlägen geben einen Überblick über die Zielvorstellung der zukünftigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Großmarktes.

Quellenverzeichnis

BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND KLIMASCHUTZ (BMWK) (2024): Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW). Online unter: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/gemeinschaftsaufgabe-verbesserung-der-regionalen-wirtschaftsstruktur.html>

STADTARCHIV BIELEFELD (2011): 10. Januar 1961: Der Bielefelder Großmarkt wird eröffnet. Online unter: <https://historischer-rueckblick-bielefeld.com>

STADT BIELEFELD (2017): Gewerbeflächenkonzept 2035. Online unter https://www.bielefeld.de/sites/default/files/datei/2020/GewerbeflaechenKonzept_kurz.pdf

STADT BIELEFELD (2019): Klimaanpassungskonzept. Online unter <https://www.bielefeld.de/klimaanpassung> und https://www.bielefeld.de/sites/default/files/datei/2022/Endbericht_Klimaanpassungskonzept_o.pdf

STADT BIELEFELD (2021): Nachhaltigkeitsstrategie Bielefeld. Online unter: <https://www.bielefeld.de/sites/default/files/datei/2024/Nachhaltigkeitsstrategie-der-Stadt-Bielefeld-Juni-2021.pdf>

Abbildungsverzeichnis

Titelfoto: Google Maps: <https://www.google.de/maps/@52.0121424,8.5730231,3a,73.6y,2.75h,87.48t/data=!3m6!1e1!3m4!1so4id7-NSU-BypmOfRpQGGA!2eo!7i16384!8i8192?hl=de&coh=205409&entry=ttu>

Seite 10: Stadt Bielefeld, Bauamt

Seite 11: Stadt Bielefeld, Bauamt

Seite 13: Machleidt

Seite 22: Panthermedia

Seite 22: Maic Verbücheln, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

Seite 22: Klimm GmbH

Seite 24: Panthermedia

Seite 24: Panthermedia

Seite 24: Stadt Bielefeld, Bauamt

Seite 29: Bundesverband GebäudeGrün e.V. (BuGG) „Solar-Gründach“

Alle nicht auf dieser Seite genannten Fotos und Grafiken wurden durch das Planungsbüro Machleidt zum Teil auf Grundlage von Geodaten der Stadt Bielefeld erstellt.



Stadt Bielefeld
Bauamt