

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	30.06.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld; hier: Auswertung der Einzelhandelsanfragen seit 2019

Betroffene Produktgruppe

11.09.01 Generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Rat der Stadt Bielefeld, 11.07.2019 (Drucksache 8756/2014-2020)

Sachverhalt:

Im Jahr 2009 wurde in der Stadt Bielefeld erstmalig ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch den Rat beschlossen. Dieses dient seitdem als zu berücksichtigende Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung (städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB). Das Konzept formuliert Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandel im Stadtgebiet. Die wesentlichen Ziele sind dabei der Erhalt und der Ausbau einer wohnortnahen Nahversorgung, lebendige Zentren in den Stadtteilen und in der Innenstadt sowie der Schutz von Gewerbegebieten vor Fremdnutzungen. Diese planerische Intention ist für die Kommunen in NRW seit Jahren auch in Form zu beachtender Ziele im Landesentwicklungsplan NRW enthalten.

2019 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld fortgeschrieben, um sowohl räumliche Änderungen vor Ort als auch geänderte Rechtsgrundlagen abbilden zu können und weiterhin eine rechtssichere Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung zu haben.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kommt nicht nur zum Tragen, wenn neue Einzelhandelsvorhaben über ein Sondergebiet nach § 11 Absatz 3 BauNVO in Art und Umfang gesteuert werden sollen, sondern auch um z. B. Einzelhandels(nach)nutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten einzuschränken. Es trägt damit dem politischen Auftrag Rechnung, in Bielefeld dringend benötigte gewerbliche Flächenangebote bereitzustellen.

Seit 2009 werden von der Verwaltung alle Einzelhandelsanfragen (informelle Anfragen, Bauvoranfragen und Bauanträge), die oberhalb einer Bagatellgrenze von 150 m² Verkaufsfläche liegen, daraufhin überprüft, ob sie im Einklang mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept stehen.

Anzahl und Art der Anfragen lassen Rückschlüsse auf grundsätzliche Entwicklungen in der Bielefelder Einzelhandelslandschaft sowie auf die weiterhin bestehende Notwendigkeit einer

konzeptionellen und bauleitplanerischen Steuerung zu.

Die Auswertung in der Anlage zu dieser Informationsvorlage zeigt, dass die Anzahl der Einzelhandelsanfragen seit den Coronajahren zurückgegangen ist, was nicht zuletzt auch mit der stärker werdenden Rolle des Onlinehandels zusammenhängt. Davon weitgehend unberührt bleibt der Lebensmitteleinzelhandel, der sich deutlich weniger stark ins Internet verlagert als andere Sortimentsgruppen.

Bei den Einzelhandelsanfragen zeigt sich, dass nicht integrierte Standorte – also nicht von Wohngebieten aus fußläufig erreichbare Standorte – nach wie vor häufig angefragt werden. Das spiegelt sich auch im bestehenden Planungsrecht bei angefragten Standorten wider. Mehrheitlich sind die Standorte als Gewerbe-, teilweise als Industriegebiet festgesetzt. Darüber hinaus gelten für viele Bebauungspläne veraltete Baunutzungsverordnungen, die für den Einzelhandel keine ausreichende Steuerungswirkung entfalten. Hier besteht ein anhaltender Aktualisierungsbedarf. Die Verwaltung hält es deshalb für erforderlich, ältere, aus verschiedenen Gründen nicht zum Abschluss geführte Bebauungsplanverfahren zur Steuerung des Einzelhandels einzustellen und bedarfsgemäß neu anzustoßen.

Fazit:

In den vergangenen Jahren hat sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld sowohl als Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung als auch für politische Entscheidungen und informelle Investorenberatungen bewährt. Die Steuerungsfunktion eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist unverändert gegeben, um Fehlentwicklungen zu verhindern und den Einzelhandel abhängig von den Sortimenten an die richtigen Standorte zu lenken. Es ist absehbar, dass eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld notwendig wird, um unter anderem geänderte rechtliche Anforderungen und Änderungen der Einzelhandelslandschaft vor Ort weiterhin rechtssicher abbilden zu können.

Anlage

Auswertung der Einzelhandelsanfragen seit 2019

Beigeordnete

gez. Koch