

**Verträglichkeitsanalyse  
für eine geplante Erweiterung  
eines Lidl-Marktes  
in Paderborn, Neuhäuser Straße 127**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
M.A. Ulf Braun  
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 31. Januar 2018

## Im Auftrag von:

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG  
Navarrastraße 37  
33106 Paderborn

## Auftragnehmer

# STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3 Beschreibung Planvorhaben</b>	<b>6</b>
3.1 Mikrostandort	6
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	7
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>9</b>
4.1 Makrostandort	9
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	11
4.3 Angebotsanalyse	13
4.4 Nachfrageanalyse	14
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse	24
<b>5 Marktposition des Vorhabens</b>	<b>25</b>
5.1 Einzugsgebiet	25
5.2 Umsatzschätzung Bestandsmarkt	27
5.3 Umsatzprognose	27
<b>6 Auswirkungsanalyse</b>	<b>30</b>
6.1 Einordnung in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn	30
6.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung	37
6.3 Städtebauliche Einordnung	39
6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	41
<b>7 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>45</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG arbeitet an der Optimierung ihres Filialnetzes. An der Neuhäuser Straße 127 ist die Erweiterung des bestehenden Betriebes (800 m<sup>2</sup> GVKF) auf eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> geplant.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zum kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn<sup>1</sup> sowie zum LEP NRW 2017 zu prüfen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren (bauleitplanerische Festsetzung Sondergebiet) werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentralen Versorgungsbereichen in der Kommune oder in Nachbarkommunen.

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHZK Paderborn 2015.

### Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u. a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHZK Paderborn 2015;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt und dem geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel 2015: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Dortmund. Im Folgenden als **EHZK Paderborn 2015** bezeichnet.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Dezember 2017 aktualisiert. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>2</sup>;
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (= Nahrungs- und Genussmittel und Getränke gem. Paderborner Sortimentsliste; vgl. EHZK Paderborn 2015: S. 141) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Paderborn (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen – aufgrund des zeitlichen Versatzes – zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen teilweise von den Angaben im EHZK Paderborn 2015 ab.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

<sup>3</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Vorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

## **Umgang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes**

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>4</sup>. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch das Vorhaben neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Vorhabens, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Stadt Paderborn sowie auf von der Kommune bzw. IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen.

## **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

---

<sup>4</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case<sup>5</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

---

<sup>5</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

## Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen realitätsnahen Worst Case.

## Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten Lidl-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2021). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2018 (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2013) eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.4).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2021 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>6</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

<sup>6</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

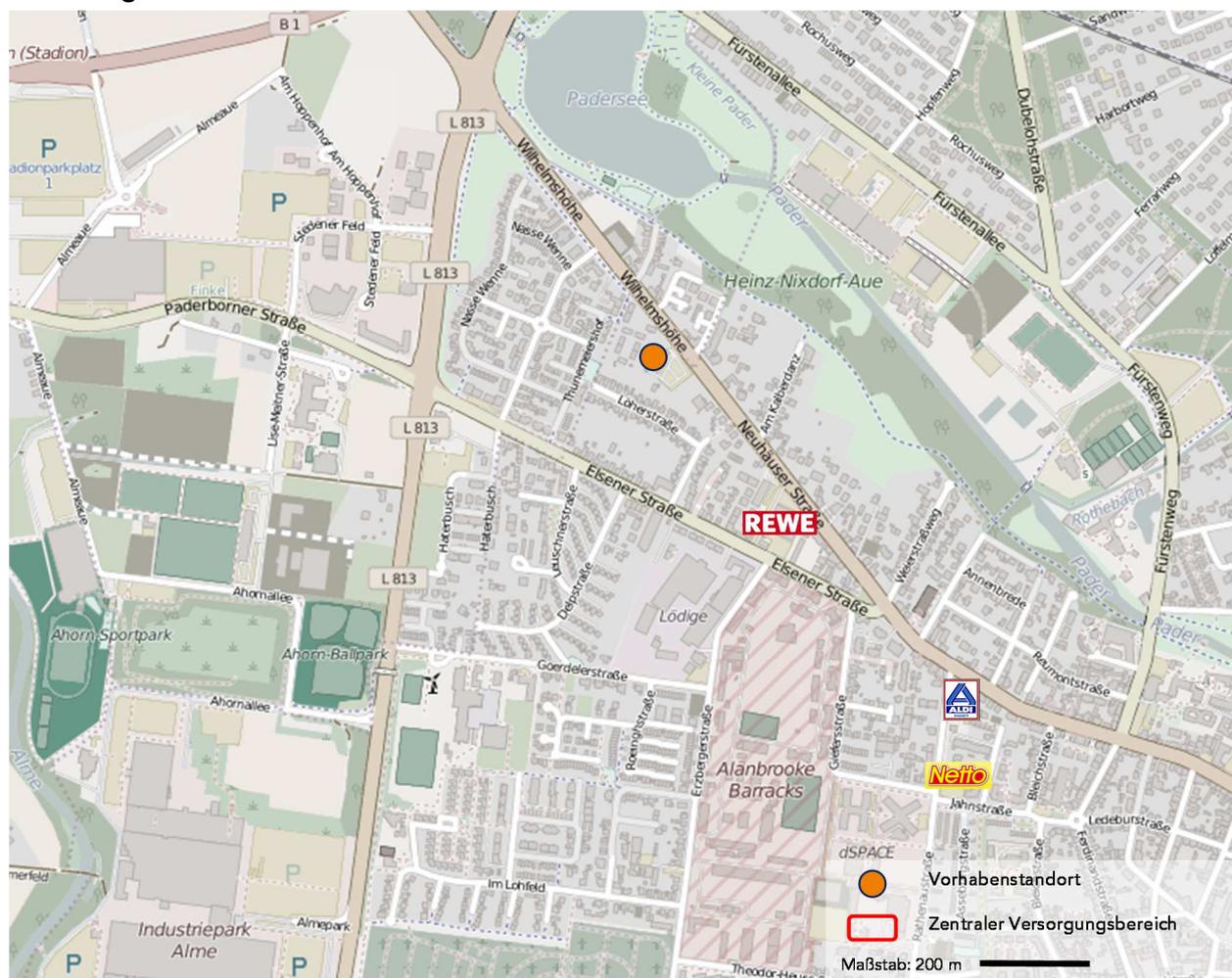
## 3 Beschreibung Planvorhaben

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG arbeitet an der Optimierung ihres Filialnetzes. An der Neuhäuser Straße 127 ist die Erweiterung des bestehenden Betriebes (800 m<sup>2</sup> GVKF) auf 1.250 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche geplant.

### 3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in der nordwestlichen Kernstadt von Paderborn an der Neuhäuser Straße.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 12/2017.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Neuhäuser Straße gegeben, welche eine gute innerstädtische Erreichbarkeit herstellt und die Kernstadt

Paderborn bzw. den Vorhabenstandort mit den westlich liegenden Siedlungsgebieten verbindet. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestellen in rd. 100 m nördlicher und südlicher fußläufiger Entfernung sichergestellt.

Der Vorhabenstandort ist in ein durch Wohnen geprägtes Umfeld eingebettet und ist somit als städtebaulich integriert zu bewerten. Das Planvorhaben übernimmt eine wichtige Rolle in der fußläufigen Nahversorgung (nächstgelegener Lebensmitteldiscounter; insbesondere für die nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche). Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der Supermarkt Rewe an der Elsener Straße (rd. 400 Meter Fahrdistanz) und die Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und Netto an der Neuhäuser Straße bzw. Jahnstraße (rd. ein Kilometer Fahrdistanz). Zusammen tragen diese Lebensmittelmärkte zu einer guten räumlichen Nahversorgung im nördlichen Bereich der westlichen Kernstadt bei.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Innenstadtzentrum in rd. 1,6 Kilometer Fahrdistanz (westliche Grenze) sowie das NVZ Riemekestraße, welches rd. 1,8 Kilometer Fahrdistanz vom Vorhabenstandort entfernt liegt.

## 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Bei Lidl handelt es sich um einen sog. „Soft-Discounter“. *„Soft- und Markendiscountermärkte führen ein (beschränktes) Sortiment von über 1.500 Artikeln, wobei dieses durch ein ausgewogenes Verhältnis von Handelsmarken und Markenartikeln geprägt ist (Beispiel: Lidl, Netto, Penny).“* Davon abzugrenzen sind Hard-Discounter: *„Der Hard-Discounter, der sich durch ein (beschränktes) Sortiment von 700-900, max. 1.500 Artikeln auszeichnet, wobei dieses von Handelsmarken dominiert wird (Beispiele: Aldi, Norma).“*<sup>7</sup>

Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar (Bestand und nach Erweiterung):

---

<sup>7</sup> Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF-Anteil* in %	VKF Bestand in m <sup>2</sup>	VKF Planung in m <sup>2</sup>	VKF Differenz in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	80	640	1.000	+ 360
Drogeriewaren	10	80	125	+ 45
Sonstige Sortimente	10	80	125	+ 45
<b>Gesamt</b>	-	<b>800</b>	<b>1.250</b>	<b>+ 450</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Vorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> (+ 450 m<sup>2</sup> VKF). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt mit 1.000 m<sup>2</sup> projiziert (+ 360 m<sup>2</sup>).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 125 m<sup>2</sup> erreicht (+ 45 m<sup>2</sup> VKF). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 125 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten (+ 45 m<sup>2</sup> VKF). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente. Somit entfällt pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche. Die sonstigen Sortimente umfassen zum Teil auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Zeitungen/Zeitschriften sowie Schnittblumen.

Die Vorhabendaten zeigen, dass der Lidl-Markt zum größten Teil über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften/Zeitungen und Schnittblumen) verfügt. Der Anteil der sonstigen, u. a. zentrenrelevanten Sortimente liegt somit unter 10 %.

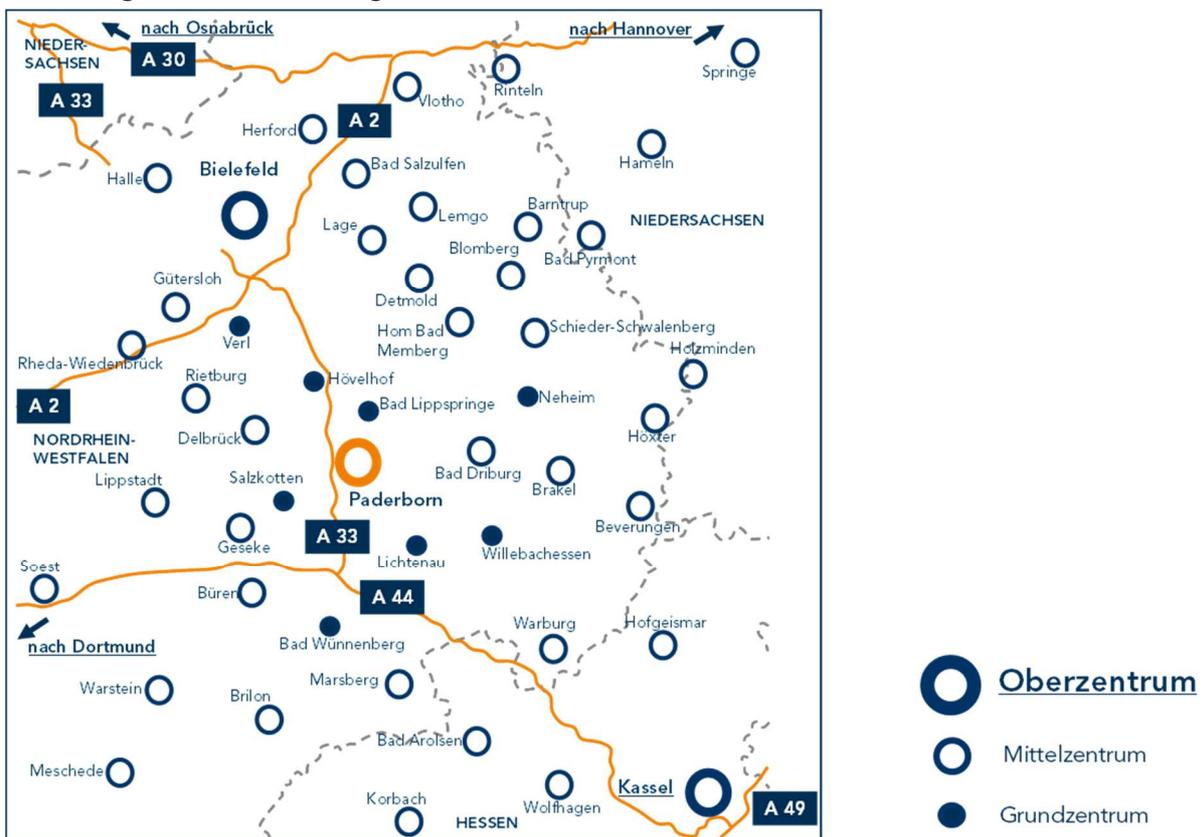
## 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der relevanten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

### 4.1 Makrostandort

Die Stadt Paderborn liegt im Osten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist die größte Stadt und Kreisstadt des gleichnamigen Kreises innerhalb der Region Ost-Westfalen-Lippe (Regierungsbezirk Detmold). Paderborn nimmt für das Umland die Funktion eines Oberzentrums ein. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das rd. 50 km nördlich gelegene Bielefeld.

Abbildung 2: Räumliche Lage



Quelle: EHJK Paderborn 2015: S. 16.

Die Stadt ist mit insgesamt fünf Auf- bzw. Abfahrten an die Bundesautobahn A33 angeschlossen, welche das Stadtgebiet in Nord-Süd- Richtung durchquert und Verbindungen zu den Bundesautobahnen A2 (Berlin-Oberhausen) und A44 (Dortmund-Kassel) bereitstellt.

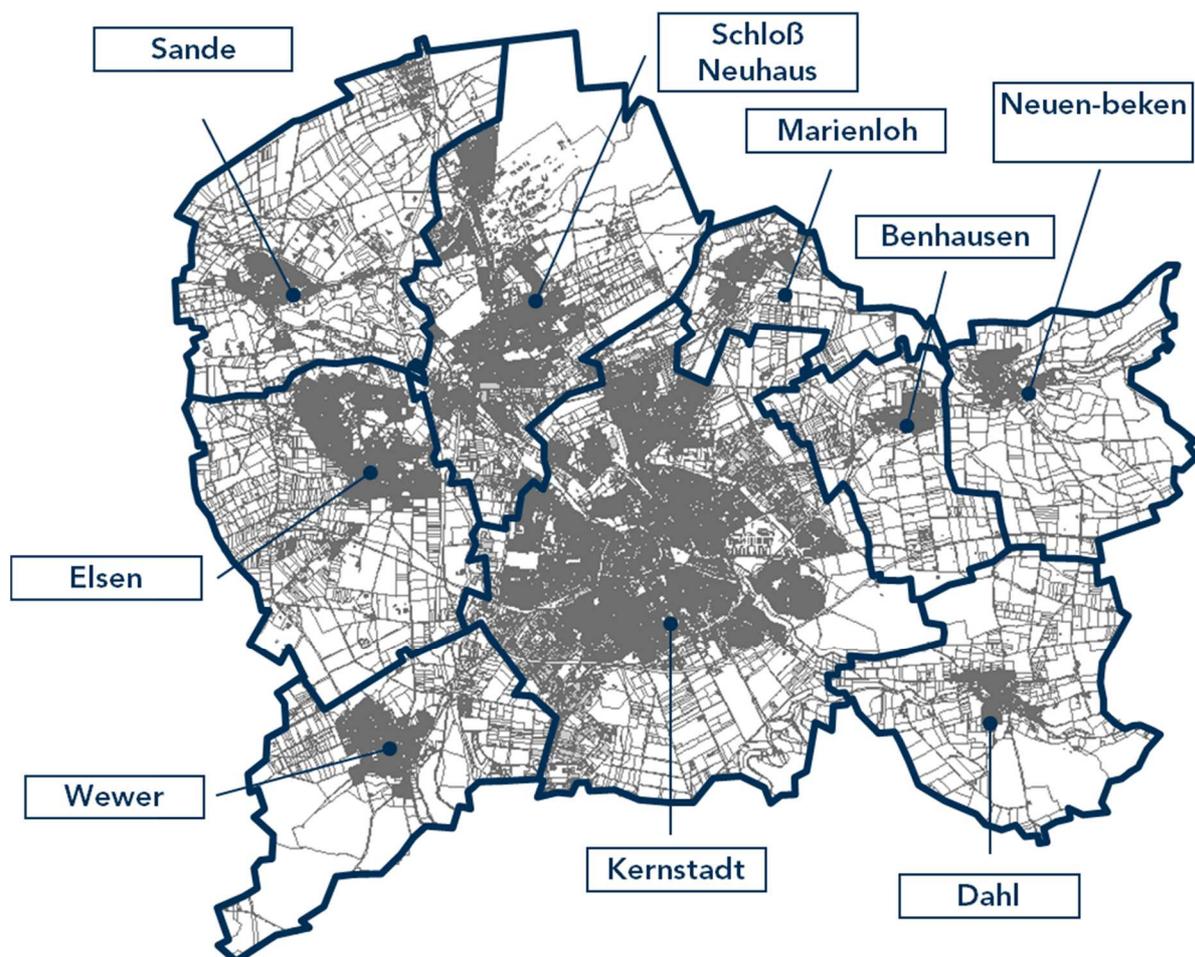
# STADT+HANDEL

Über die Bundesstraßen B1, B64 und B68 besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden, gleichzeitig wird durch die genannten Bundesstraßen das Stadtgebiet von Paderborn erschlossen. Zusätzlich gewährleisten mehrere Landstraßen (u.a. L755, L756, L815) direkte Verbindungen zwischen den Siedlungsschwerpunkten.

Der Hauptbahnhof Paderborn wird von mehreren ICE/IC-Zügen von und nach Düsseldorf, Kassel, Würzburg, München, Dresden und Berlin bedient. Morgens und abends stellen eurobahn-Sprinterzüge in Kassel den direkten Anschluss an die ICE-Züge nach Frankfurt und Süddeutschland her.

Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Stadt Paderborn bedienen die Busse des PaderSprinters (vormals PESAG AG) auf einem leistungsfähigen Busliniennetz. Der zuständige Aufgabenträger für den regionalen ÖPNV ist der Zweckverband Nahverkehrsverbund Paderborn/ Höxter.

Abbildung 3: Paderborn Stadtgebiet



Quelle: EHZK Paderborn 2015, S. 17.

Paderborn setzt sich aus der Kernstadt sowie acht Ortsteilen zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Paderborns 148.677 Einwohner (vgl. IT.NRW 2018; Stand: 31.12.2016), davon leben rd. 56 % der Einwohner in der Kernstadt. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf die acht Ortsteile, wobei die einwohnerreichsten Ortsteile Schloß Neuhaus und Elsen mit Anteilen von rd. 18 % bzw. 11 % an der gesamtstädtischen Bevölkerung sind.

**Tabelle 2: Bevölkerungsverteilung in Paderborn**

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Kernstadt	82.845	55,7
Schloß Neuhaus	25.946	17,5
Elsen	16.300	11,0
Wewer	7.171	4,8
Sande	5.924	4,0
Marienloh	3.029	2,0
Dahl	2.802	1,9
Benhausen	2.378	1,6
Neuenbeken	2.282	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>148.677</b>	<b>100</b>

Quelle: Einwohnerdaten: Stadt Paderborn und IT.NRW 2018, Stand: 31.12.2016.

Für die Stadt Paderborn wird für Ende 2021 gemäß IT.NRW 2018 eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,9 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert<sup>8</sup>.

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

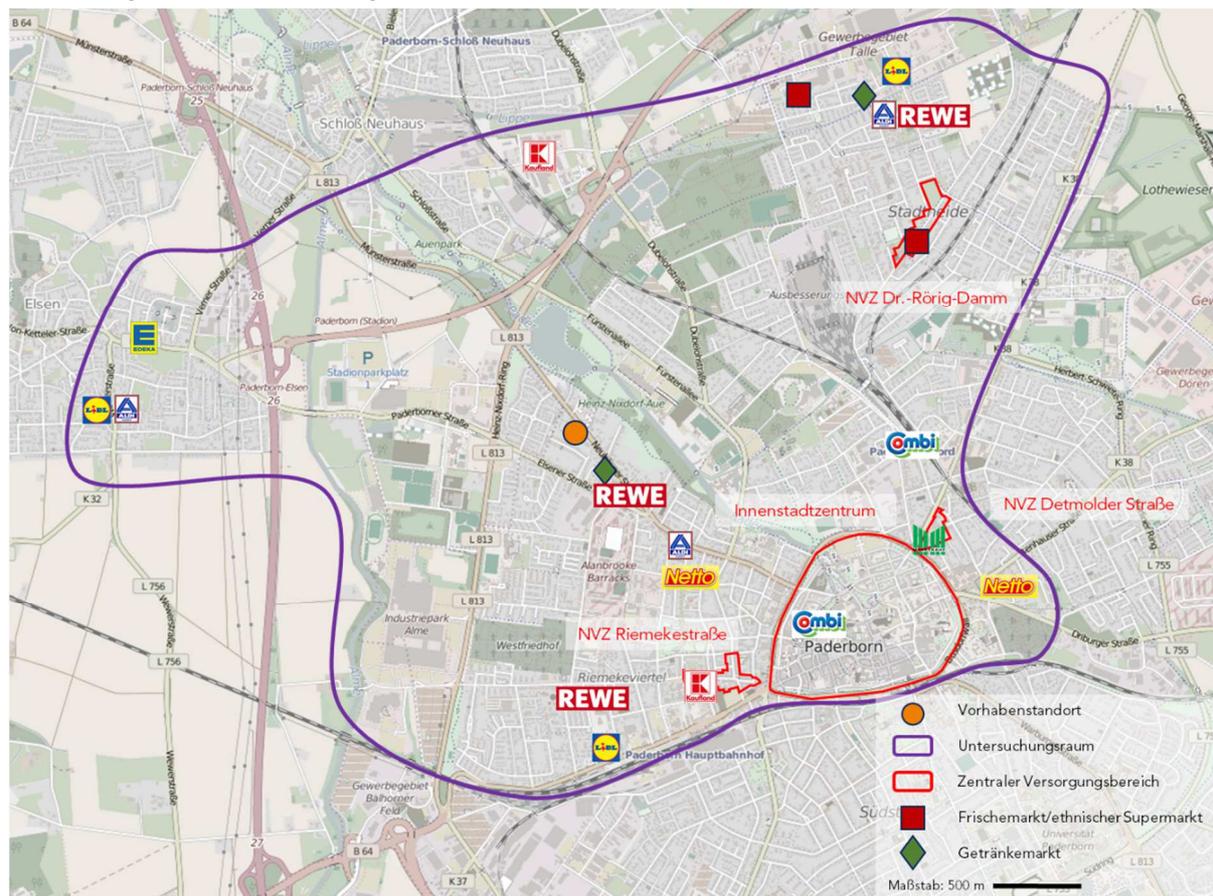
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem

<sup>8</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2018 (zum: 01.01.2021).

erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

**Abbildung 4: Untersuchungsraum**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHJK Paderborn 2015 (Stadt + Handel 2015); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 12/2017.

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die nördlichen und westlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt Paderborn sowie angrenzende Siedlungsbereiche der Ortsteile Elsen und Schloß Neuhaus. In nordöstlicher und nordwestlicher Richtung schließt der Untersuchungsraum die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber (Aldi Nord und Lidl im Ortsteil Elsen sowie Aldi Nord und Lidl in der nördlichen Kernstadt) ein. Im Süden wird der Untersuchungsraum durch die Angebotsstandorte Kaufland im NVZ Riemekestraße sowie das Innenstadtzentrum begrenzt. Die Abgrenzung des Untersuchungsraums orientiert sich am Verlauf der hier verlaufenden Bahntrasse. Ein weiter gefasster Untersuchungsraum ist angesichts der vorstehenden Ausführungen hinsichtlich der Angebotsstrukturen sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum befinden sich insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum; NVZ Riemekestraße; NVZ Detmolder Straße; NVZ Dr.-Rörig-Damm).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum (s. Kapitel 6.1).

## 4.3 Angebotsanalyse

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Diesbezüglich sind Stadt + Handel keine Marktveränderungen im Untersuchungsraum bekannt.

### relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind neun Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), sieben Supermärkte, ein Verbrauchermarkt sowie ein SB-Warenhaus verortet. Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird weiterhin durch zwei Getränkemärkte und zwei weitere strukturprägende Frischemärkte/ethnische Lebensmittelmärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich vier der 22 Betriebe (vorgenannte strukturprägende Lebensmittelanbieter) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

An Lebensmitteldiscountern (=systemgleiche/-eigene Wettbewerber des Planvorhabens) sind im Untersuchungsraum Aldi Nord (3 x), Lidl (4 x inkl. Planvorhaben), und Netto (2 x) vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m<sup>2</sup> und rd. 1.100 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter beträgt aktuell rd. 790 m<sup>2</sup>.

Mit drei Rewe-Märkten, zwei Combi-Märkten, einem Marktkauf und einem Edeka-Markt sind sieben Lebensmittelsupermärkte mit einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.310 m<sup>2</sup> im Untersuchungsraum vertreten.

Weiterhin befinden sich mit den zwei Kaufland-Märkten ein Verbrauchermarkt und ein SB-Warenhaus im Untersuchungsraum, welche ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot offerieren.

Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu

62 %<sup>9</sup>. In Paderborn (bezogen auf den Untersuchungsraum) wird für das Segment LM-Discount ein Anteil von 29 % erreicht. Folglich ist hinsichtlich der Angebotsvielfalt und des Betriebstypenmixes in dem Segment LM-Discount aktuell ein unterdurchschnittliches Angebot festzustellen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

**Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

Lagedetail	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
IZ Paderborn	2.100	13,9
NVZ Riemekestraße	4.300	22,8
NVZ Detmolder Straße	2.100	9,2
NVZ Dr.-Rörig-Damm	500	3,1
sonstige Lagen*	15.300	73,8
<b>Gesamt**</b>	<b>24.400</b>	<b>122,9</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 12/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* inkl. Bestandsbetrieb Lidl, Neuhäuser Straße 127;  
\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

In Paderborn (bezogen auf den Untersuchungsraum) sind Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche IZ Paderborn, NVZ Riemekestraße und NVZ Detmolder Straße festzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Angebot im IZ Paderborn neben dem Combi-Markt insbesondere durch kleinteilige Angebotsstrukturen geprägt ist.

Der überwiegende Anteil der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist in den sonstigen Lagen in Paderborn verortet.

## 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung.

<sup>9</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 96 (IfH 2017) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 103,3 Mio. Euro im Untersuchungsraum.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum stellt sich demnach wie folgt dar:

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

Lagebereich	Einwohner	Kaufkraft NuG in Mio. Euro
Untersuchungsraum	45.230	103,3

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IfH Köln 2017; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2018; Werte gerundet.

Die Zentralität<sup>10</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell in Paderborn – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 119 und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 126. Die vorhandenen Angebotsstrukturen binden somit aktuell auch Kaufkraftpotenziale, von außerhalb des Untersuchungsraumes. Dies lässt sich u. a. mit dem Zuschnitt des Untersuchungsraumes sowie den im Untersuchungsraum verorteten Angebotsstrukturen (u. a. Verbrauchermarkt und SB-Warenhaus mit einem umfangreichen Einzugsgebiet) begründen.

## Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2021 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Entwicklung in der Stadt Paderborn von Interesse, da absehbar ein Großteil der Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Paderborn umverteilt wird und die Kommune einen Großteil des Untersuchungsraumes ausmacht.

<sup>10</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2021;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils;

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. 0,9 % zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2021 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,1 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 5,1 % bzw. rd. 5,2 Mio. Euro auf rd. 108,6 Mio. Euro.

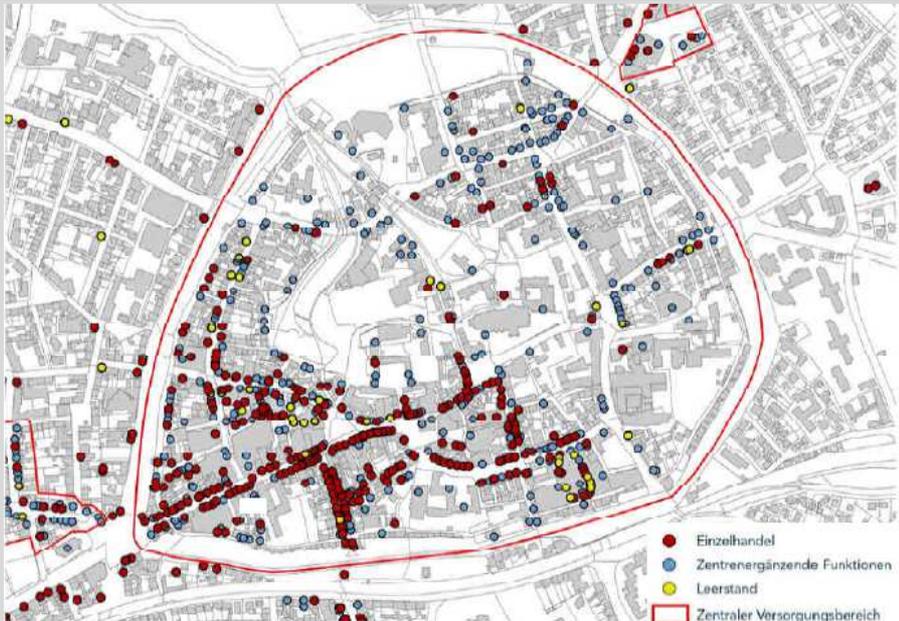
In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

## **4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

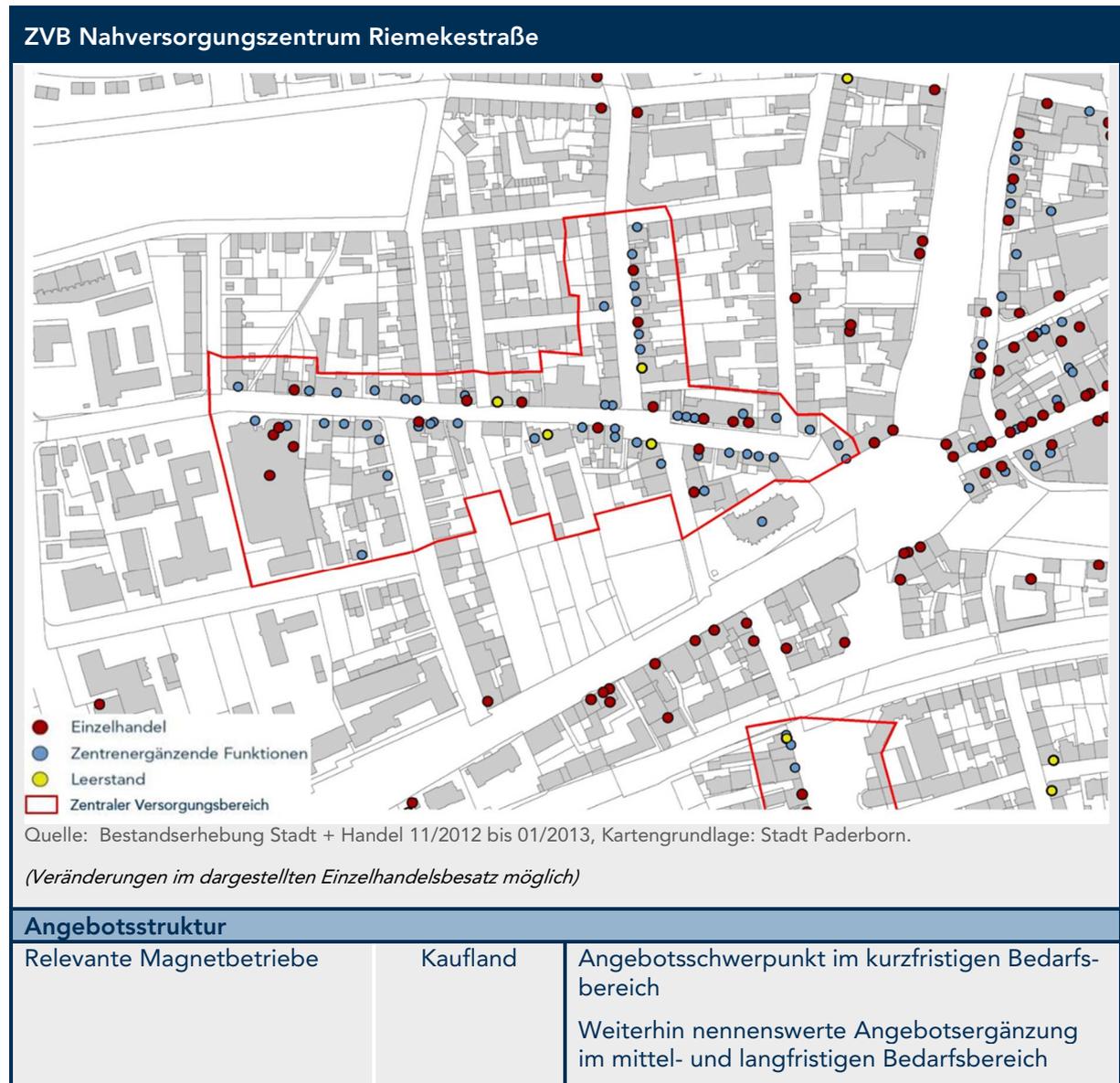
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHZK Paderborn 2015 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Standortprofil ZVB Innenstadtzentrum Paderborn

ZVB Innenstadtzentrum Paderborn	
<b>Lage</b>	
Stadtbezirk	Kernstadt
Ausdehnung	Die räumliche Ausdehnung des Innenstadtzentrums erstreckt sich innerhalb des als Ringstraße ausgebauten historischen Walls.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Das umfassende Einzelhandelsangebot generiert sich aus allen Bedarfsstufen wobei der mittelfristige Bedarfsbereich mit dem Sortiment Bekleidung den Schwerpunkt bildet.
rel. Magnetbetriebe	Combi
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Hauptgeschäftsbereichs über die zentralen Hauptverkehrsstraßen (u.a. Bahnhofstraße, Borchener Straße, Neuhäuser Straße) sowie großräumig über die A 33, B 1 und B 64.
ÖPNV	Anbindung an das Netz des ÖPNV durch den rd. 400 m vom ZVB entfernten Hauptbahnhof sowie den angegliederten Omnibusbahnhof.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Historisch gewachsene Mitte, wichtigster Einzelhandelsstandort und Hauptzentrum der Stadt.
Versorgungsfunktion	Als Hauptzentrum übernimmt die Innenstadt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und die umliegenden Kommunen im Einzugsgebiet.
ZVB-Abgrenzung ( <i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i> )	
	Quelle: Stadt + Handel (2015), S. 55.

Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 54 ff.

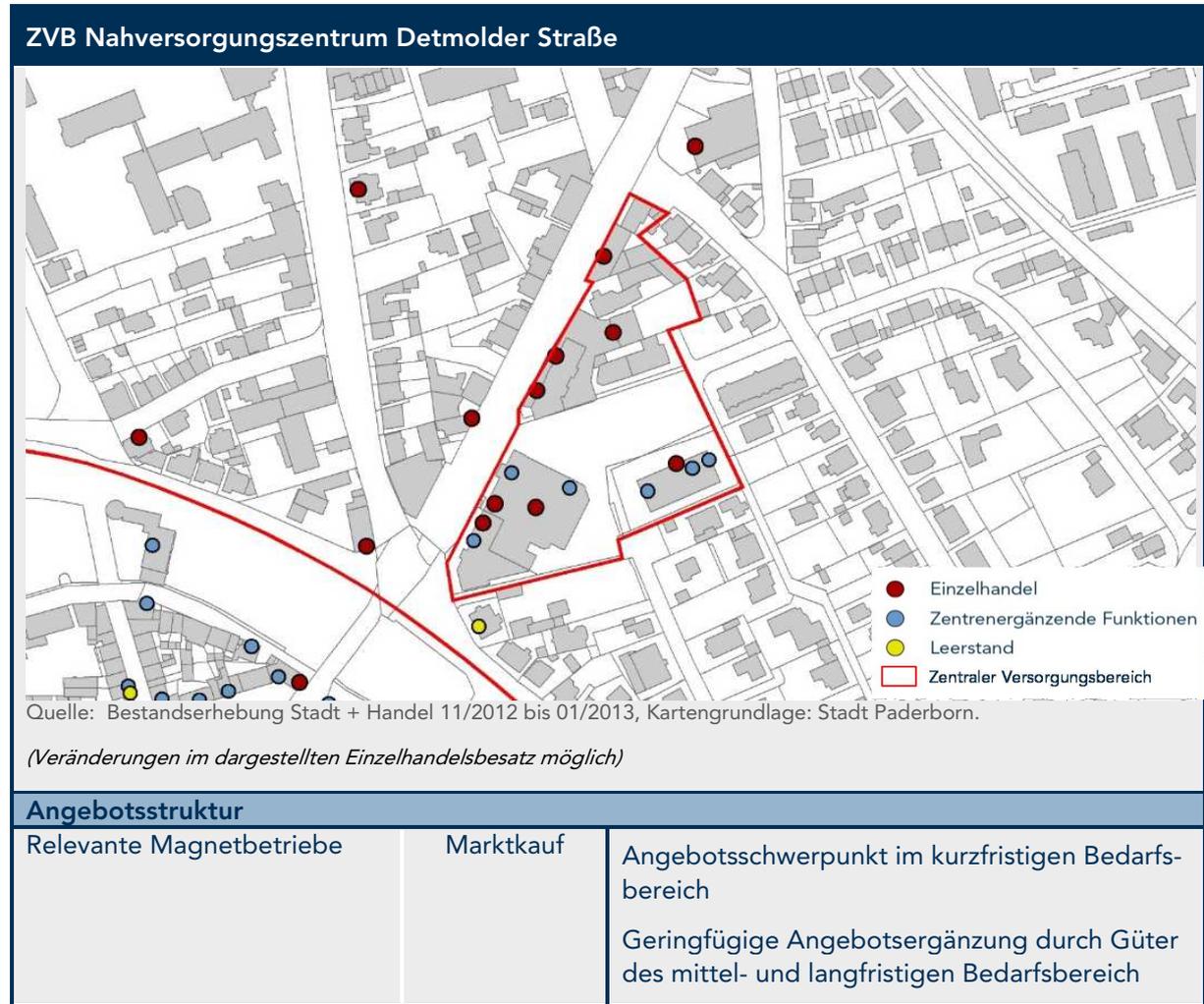
Tabelle 6: Standortprofil NVZ Riemekestraße



ZVB Nahversorgungszentrum Riemekestraße (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Zentrale Lage im Ortsteil Paderborn Kernstadt westlich des ZVB Innenstadtzentrum Anbindung MIV: B64, L813
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Straßenbegleitender Besatz, überwiegend geschlossene Bebauung Angebotskonzentration entlang der Riemekestraße, zusätzlich kurzer Ausläufer in die Ferdinandstraße Mehrheitlich kleinteiliger Einzelhandelsbestand, Lebensmittelanbieter als wesentlicher Magnetbetrieb Eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch hohes Verkehrsaufkommen Nahversorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der westlichen Kernstadt
Abgrenzungsempfehlung	Beidseitig entlang der Riemekestraße im Bereich zwischen der Einmündung der Personstraße im Westen und der Fürstenbergstraße im Osten Ergänzt um die beidseitige Bebauung entlang der Ferdinandstraße zwischen der Riemekestraße im Süden und der Einmündung der Schulstraße im Norden
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt Kriterien Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Marktgängiger Lebensmittelmarkt als leistungsfähiger Magnetbetrieb	Zum Teil geringe Einzelhandelsdichte
Vielzahl von Komplementärnutzungen	
Angebotsergänzung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich: Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	

Quelle: EHZK Paderborn 2015, S. 74 - 75.

Tabelle 7: Standortprofil NVZ Detmolder Straße



ZVB Nahversorgungszentrum Detmolder Straße (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Zentrale Lage im Ortsteil Paderborn Kernstadt, nördlich des Innenstadtzentrums Anbindung MIV: Detmolder Straße Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 2, 3, 12, R50 und R51)
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Funktional geprägtes Nahversorgungszentrum Angebotskonzentration östlich der Detmolder Straße Großflächiger Lebensmittelmarkt ergänzt um kleinere Fachgeschäfte Nahversorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der nördlichen Kernstadt Paderborns
Abgrenzungsempfehlung	Orientiert an den Bestandstrukturen des Nahversorgungszentrums im Bereich nördlich des Gierswalls und östlich der Detmolder Straße
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt Kriterien Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter als leistungsfähiger Magnetbetrieb	Geringe Angebotsergänzung im kurzfristigen Bedarfsbereich
Keine Leerstände	Z. T. hohe Verkehrsbelastung
Durchmischte Nutzungsstruktur: Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen	
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich: Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	

Quelle: EHJK Paderborn 2015: S. 78 - 79.

Tabelle 8: Standortprofil NVZ Dr.-Rörig-Damm

## ZVB Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

*(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*

### Angebotsstruktur

Relevante Magnetbetriebe

Ihr Frischmarkt

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich

Angebotsergänzung durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

ZVB Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	<p>Lage im Norden des Ortsteils Paderborn Kernstadt</p> <p>Anbindung MIV: K38</p> <p>Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 2 und 58)</p>
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	<p>Straßenbegleitendes, gewachsenes Zentrum</p> <p>Kleinflächiger Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb des Zentrums ergänzt um kleinteiligen Einzelhandelsbesatz</p> <p>Insgesamt geringe Einzelhandelsdichte</p> <p>Nahversorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete der nördlichen Kernstadt</p>
Abgrenzungsempfehlung	<p>Orientierung an der beidseitigen Bebauung entlang des Dr.-Rörig-Damm im Bereich zwischen der Einmündung des Thüringer Wegs im Westen und des Schwabenwegs im Osten sowie den Grundstücksgrenzen der Potenzialfläche im Nordwesten</p>
Anforderungen an ZVB	<p>Bestandsstruktur erfüllt nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich</p> <p>Potenzialfläche im Nordwesten des Zentrums vorhanden</p> <p>Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben</p>
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Vielzahl von Komplementärnutzungen	Ansässiger Lebensmittelmarkt nicht vollumfänglich marktgängig
Potenzialfläche zur kurzfristigen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums vorhanden	Geringe Einzelhandelsdichte
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Weiterentwicklung der Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich	
Ansiedlung/Neuaufstellung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts um mittel- bis langfristig die Bestandskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen sowie weitere Angebotsergänzung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	

Quelle: EHZK Paderborn 2015: S. 82 - 83.

## 4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort ist in ein durch Wohnen geprägtes Umfeld eingebettet und ist somit als städtebaulich integriert zu bewerten. Das Planvorhaben übernimmt eine wichtige Rolle in der fußläufigen Nahversorgung (nächstgelegener Lebensmitteldiscounter).
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Neuhäuser Straße gegeben. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestellen in rd. 100 m nördlicher und südlicher fußläufiger Entfernung sichergestellt.
- Im Untersuchungsraum sind neun Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), sieben Supermärkte, ein Verbrauchermarkt sowie ein SB-Warenhaus verortet. Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird weiterhin durch zwei Getränkemärkte und zwei weitere strukturprägende Frischemärkte/ethnische Lebensmittelmärkte arroundiert.
- In Paderborn (bezogen auf den Untersuchungsraum) wird für das Segment LM-Discount ein Anteil von 29 % erreicht (Bundesdurchschnitt = 38 %). Folglich ist hinsichtlich der Angebotsvielfalt und des Betriebstypenmixes in dem Segment LM-Discount aktuell ein unterdurchschnittliches Angebot festzustellen.
- Die Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 126 (inkl. kleinteiliger Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche). Die vorhandenen Angebotsstrukturen binden somit aktuell auch Kaufkraftpotenziale, von außerhalb des Untersuchungsraumes. Dies lässt sich u. a. mit dem Zuschnitt des Untersuchungsraumes sowie den im Untersuchungsraum verorteten Angebotsstrukturen (u. a. Verbrauchermarkt und SB-Warenhaus mit einem umfangreichen Einzugsgebiet) begründen.
- In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 5,1 % bzw. rd. 5,2 Mio. Euro auf rd. 108,6 Mio. Euro.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: vier der insgesamt 21 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Planvorhaben) sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem die systemgleichen bzw. systemeigenen Lebensmittelsupermärkte, ergeben.

## 5 Marktposition des Vorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

### 5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

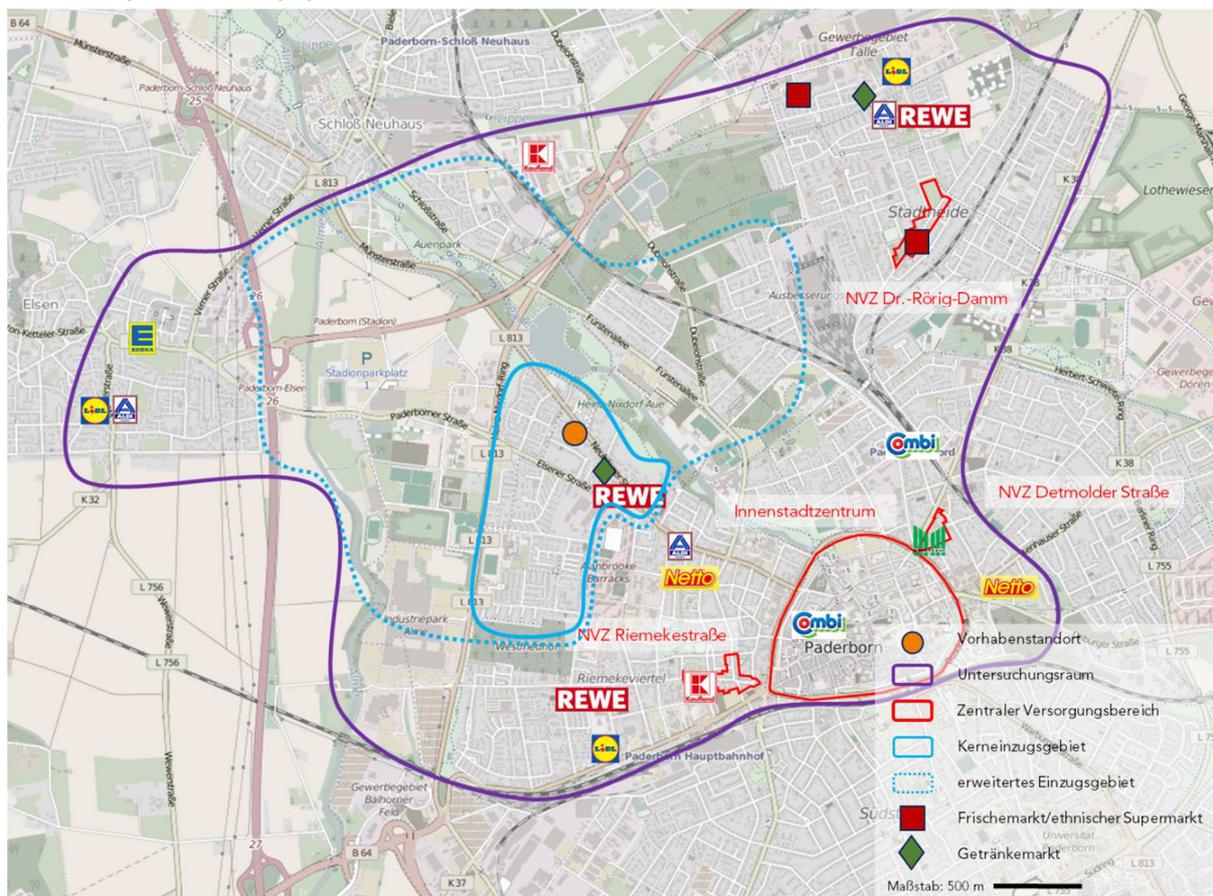
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die unmittelbar anschließenden fußläufig erreichbaren Wohngebiete. Das Kerneinzugsgebiet erstreckt sich entlang der Neuhäuser Straße bis zur Einmündung des Weierstrasswegs im Osten und zum Heinz-Nixdorf-Ring im Westen. Begrenzt wird das Kerneinzugsgebiet insbesondere durch die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter im Osten (Aldi Nord, Netto) sowie durch naturräumliche Barrieren im Norden (Padersee, Grünstreifen). In südlicher Richtung schließt das Kerneinzugsgebiet die fußläufig erreichbaren Wohngebiete in einer Entfernung von bis zu 1.000 Meter ein. Für diesen Bereich ist der Lidl-Markt der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus insbesondere die nördlich angrenzenden Siedlungsstrukturen bis zur Hermann-Kirchhoff-Straße, welche derzeit keine fußläufig erreichbare Nahversorgung aufweisen. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts sind auch die nächstgelegenen Siedlungsbereiche der angrenzenden Ortsteile (insbesondere Schloß Neuhaus) in das erweiterte Einzugsgebiet aufzunehmen (bis zur Bahntrasse im Nordosten und zur BAB 33 im Nordwesten). Hier sind Einzugsbereichsüberschneidungen mit den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten festzustellen, welche eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebiets des Planvorhabens beschränken. Richtung Süden und Südosten ist aufgrund der ausgeprägten Angebotsstrukturen mit einer stark abnehmenden Marktdurchdringung zu rechnen.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

**Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHZK Paderborn 2015 (Stadt + Handel 2015); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 12/2017.

## 5.2 Umsatzschätzung Bestandsmarkt

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber Lidl liegt bei rd. 7.050 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 886 m<sup>2</sup>.<sup>11</sup>
- Der Untersuchungsraum weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 96; vgl. IfH 2017).
- Der Markt profitiert von seiner integrierten und gut erreichbaren Lage. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- sowie ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als unterdurchschnittlich und in Bezug auf den Betreiber als nicht mehr marktgerecht einzuordnen.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der **Bestandsbetrieb Lidl** eine durchschnittliche Flächenproduktivität erzielen wird. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 7.050 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen

## 5.3 Umsatzprognose

Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes zu einer Modernisierung und Optimierung des

---

<sup>11</sup> Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2017.

Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.

- Im Paderborner Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4).
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine gleichbleibende Flächenproduktivität von rd. 7.050 Euro/m<sup>2</sup> erreichen wird. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 7.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF, d. h. eine oberhalb des Bundesdurchschnitts liegende Leistungsfähigkeit, angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

**Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens**

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.**
	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genussmittel	7.050	4,5	7.050	7,1 - 7,2	+ 2,5 - 2,7
Drogeriewaren		0,6	-	~ 0,9	+ 0,3
Sonstige Sortimente		0,6	7.200	~ 0,9	+ 0,3
<b>Gesamtvorhaben*</b>	-	<b>5,6</b>	-	<b>8,8 - 9,0</b>	<b>+ 3,2 - 3,4</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 8,8 - 9,0 Mio. Euro prognostiziert. Rund 7,1 - 7,2 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ rd. 2,5 - 2,7 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,9 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,3 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 0,9 Mio. Euro (+ rd. 0,3 Mio. Euro) des Gesamtumsatzes.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

## 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHZK Paderborn 2015 sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHZK Paderborn 2015 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Welche Rolle nimmt das Planvorhaben bzgl. der Nahversorgung im standortbezogenen Nahbereich ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?

### 6.1 Einordnung in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn

Das EHZK Paderborn 2015 definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Paderborn. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

Abbildung 6: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung

Qualitativ hochwertiges und wohnortnahe Angebot	Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und weiterentwickeln
	Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen, vor allem bestehende Ortsmitten und Nahversorgungsstandorte, sichern und weiterentwickeln
	Behutsamer VKF-Ausbau in den Quartieren/Stadtteilen mit unzureichenden Ausstattungswerten
	Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Quelle: EHZK Paderborn 2015: S. 114.

Somit wird eine Entwicklung von Nahversorgungsangeboten (nachgeordnet) auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche empfohlen, sofern diese in städtebaulich integrierten Lagen liegen. Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein qualitativ hochwertiges wohnortnahe Angebot entwickelt werden soll.

Für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist dabei das folgende Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben anzuwenden:

**Abbildung 7: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**

**1. Prüfschritt:**

**i.d.R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens**

**2. Prüfschritt:**

**i.d.R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche**

**3. Prüfschritt:**

**i.d.R. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung**

**4. Prüfschritt:**

**absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung**

Quelle: EHZK Paderborn 2015, S. 116.

Für die Einordnung des möglichen Erweiterungsvorhabens in das Prüfschema ist es erforderlich, den Nahbereich sowohl des Planvorhabens als auch der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu bestimmen. Für die Bestimmung der Nahbereiche wird gemäß EHZK Paderborn 2015 als erster Anhaltswert eine Luftlinienentfernung von 500 - 700 Meter bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz<sup>12</sup> herangezogen. Dieser ist im Einzelfall unter Berücksichtigung siedlungsräumlicher, wettbewerblicher und topographischer Gegebenheiten/Besonderheiten vorhabenspezifisch anzupassen.

---

<sup>12</sup> Auch in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW (2008).

## Herleitung Nahbereich des Planvorhabens

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Nahbereiche der für die Untersuchung relevanten Nahversorgungszentren sowie den Nahbereich des Planvorhabens auf.

**Abbildung 8: Nahbereiche der umliegenden Nahversorgungszentren und des Planvorhabens**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 12/2017.

Der Nahbereich wurde entsprechend der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten angepasst. Die Herleitung des ortstangepassten Nahbereichs berücksichtigt hierbei:

- Das zu versorgende Gebiet des Innenstadtzentrum und der benachbarten Nahversorgungszentren orientiert sich an den im EHZK Paderborn 2015 festgelegten zu versorgenden Siedlungsgebiete und wird unverändert übernommen (vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 73). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um eine schematische Darstellung handelt und somit um keine Gebietscharfe Abgrenzung.

- Bei der Erweiterung eines Lebensmittelmarktes an einem städtebaulich integrierten Standort (und somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche nicht durch eine unverhältnismäßige Verkaufsflächenentwicklung außerhalb dieser eingeschränkt werden. Im Zuge der Abgrenzung des Nahbereichs für den Lidl-Markt wird der besonderen Versorgungsfunktion und somit dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung getragen.
- Als Ergebnis ist der Nahbereich des Planvorhabens wie in Abbildung 8 dargestellt abgegrenzt worden. Dabei beträgt die weiteste Ausdehnung des Nahbereichs rd. 1.000 m in südlicher Richtung, da der Lidl-Markt für diesen Bereich den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter darstellt und ein siedlungsräumlicher Zusammenhang zum Prüfstandort gegeben ist. Die Lebensmitteldiscounter in östlicher Richtung sind aufgrund der Wegebeziehungen nicht als primäre Nahversorger für diesen Bereich zu bewerten. In nördlicher Richtung weist der Nahbereich eine deutlich engere Abgrenzung auf, da der Padersee sowie der Grünstreifen eine Barriere darstellt. In westlicher Richtung stellt der Straßenzug Heinz-Nixdorf-Ring eine städtebauliche Barriere dar.

## **Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens (1. Prüfschritt)**

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i.d.R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung i. d. R. 35 - 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet. Dabei ist im Einzelfall eine vorhabensspezifische Anpassung der empfohlenen Kaufkraftabschöpfung in Abhängigkeit der siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen abzuleiten (vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 116).

### **1. Prüfschritt:**

**i. d. R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens** (abhängig von siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen)

Angesichts der räumlichen Entfernung weiterer Lebensmitteldiscounter wird die empfohlene Abschöpfungsquote der Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 50 % festgelegt. Dies begründet sich insb. auch aus der großen Entfernung zum nächstgelegenen ZVB (rd. 1,6 Kilometer). Weiterhin stellt der Lidl-Markt den einzigen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter im nördlichen Bereich der westlichen Kernstadt dar.

Im Ergebnis lässt sich festhalten:

- Die im Nahbereich des Vorhabens ermittelte Kaufkraft pro Kopf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt für den Prognosezeitpunkt (Ende 2021) bei rd. 2.370 € pro Jahr pro Einwohner. Bei einer Anzahl von rd. 5.281 Einwohnern im Nahbereich ergibt sich für eben jene eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 12,5 Mio. Euro pro Jahr.
- Zu berücksichtigen ist, dass auf der naheliegenden Fläche der ehemaligen „Alanbrooke Kaserne“ ein neues Wohngebiet mit rd. 700 - 800 Wohneinheiten entwickelt werden soll. Dieser Siedlungsbereich ist zumindest teilweise dem Nahbereich des Planvorhabens zuzuordnen. Es werden zurückhaltend rd. 50 % des zusätzlichen Einwohnerpotenzials dem Nahbereich des Planvorhabens zugeordnet (somit 739 - 844 Einwohner und rd. 1,8 - 2,0 Mio. Euro Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel<sup>13</sup>).
- Demnach ist ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von rd. 14,3 - 14,5 Mio. Euro (NuG) für die Berechnung der Nahversorgungsfunktion anzusetzen.
- Der zu erwartende Umsatz des zu prüfenden Lidl-Marktes beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 7,1 - 7,2 Mio. Euro pro Jahr.
- Insofern ergibt sich eine Abschöpfungsquote von rd. 49 - 50 %.

Entsprechend kann aus fachgutachterlicher Sicht im 1. Prüfschritt eine Kongruenz zum Prüfschema attestiert werden.

## Überschneidung der Nahbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen (2. Prüfschritt)

### 2. Prüfschritt:

**i.d.R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche**

→ Beachtung wettbewerblicher, siedlungsräumlicher und topographischer Gegebenheiten

Unter Berücksichtigung des ortsangepassten Nahbereichs des Planvorhabens sind Überschneidungen mit dem zu versorgenden Gebiet des Innenstadtzentrums und der benachbarten Nahversorgungszentren festzustellen (s. Abbildung 8). Gemäß EHZK Paderborn 2015 ist i. d. R. dann von einer unbedenklichen Situation auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden zentralen Versorgungsbereich entspricht (vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 117).

---

<sup>13</sup> Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rd. 2,11 Personen.

Die nächstgelegenen zentrale Versorgungsbereiche (IZ Paderborn: rd. 1,6 Kilometer Fahrdistanz (westliche Grenze); NVZ Riemekestraße: rd. 1,8 Kilometer Fahrdistanz) befinden sich in relativ hoher räumlicher Distanz. Somit ist keine Überschneidung der 600 m-Radien festzustellen.

Entsprechend kann aus fachgutachterlicher Sicht im 2. Prüfschritt eine Kongruenz zum Prüfschema attestiert werden.

### Optimierung der fußläufigen Nahversorgung (3. Prüfschritt)

#### **3. Prüfschritt:**

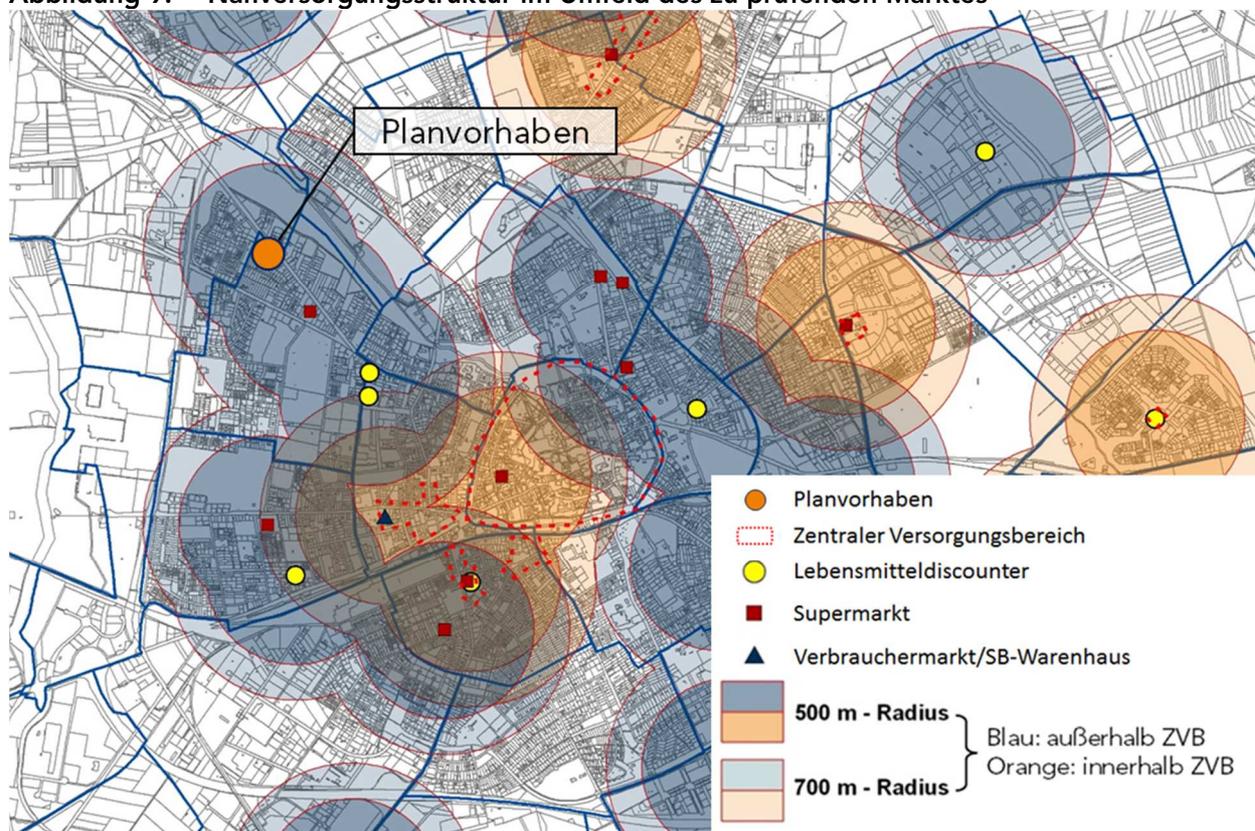
##### **Optimierung der fußläufigen Nahversorgung:**

*i. d. R. nicht gegeben, wenn rd. die Hälfte der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich (i. d. R. 500 - 700 m, im Einzelfall darüber hinaus) bereits versorgt ist (Zu beachten: mögliche Qualitätsoptimierung)*

Gemäß EHZK Paderborn 2015 sollen Nahversorgungsbetriebe außerdem einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten (vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 117).

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Nahversorgungssituation im Umfeld des Lidl-Marktes.

**Abbildung 9: Nahversorgungsstruktur im Umfeld des zu prüfenden Marktes**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 12/2017.

Bezüglich der Einordnung des Nahversorgungsvorhabens nach Prüfschritt 3 des Prüfschemas ist folgendes festzuhalten:

- Der Lidl-Markt stellt den am weitesten westlich gelegenen Lebensmitteldiscounter in der westlichen Kernstadt dar. Insbesondere für einen Großteil der umliegenden Siedlungsbereiche stellt der Prüfstandort den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter dar.
- Mit dem nahe gelegenen Lebensmittelvollsortimenter Rewe besteht eine deutliche Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches. Allerdings unterscheiden sich die beiden Betriebstypen voneinander, wodurch sich der Lidl-Markt und der Rewe-Markt hinsichtlich einer qualitativen Nahversorgung ergänzen.
- Mit den nächstgelegenen Lebensmitteldiscountern (Aldi Nord in rd. 900 m und Netto in rd. 1.000 m Entfernung) besteht lediglich eine geringfügige Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches.

Aufgrund der genannten Aspekte kann dem Planvorhaben eine Kongruenz zum 3. Prüfschritt zugesprochen werden, da der Lebensmitteldiscounter der Optimierung der Nahversorgung in qualitativer und räumlicher Hinsicht dient.

## Zusammenfassung der Beurteilungskriterien der Prüfschritte 1 - 3

Die nachfolgende Abbildung stellt die Ergebnisse der Einordnung des zu prüfenden Lidl-Marktes in das Prüfschema zusammenfassend dar.

Abbildung 10: Zusammenfassung der Beurteilungsergebnisse



Quelle: Eigene Darstellung.

Dem Planvorhaben ist – unter Berücksichtigung der Wohnbauentwicklung am Standort Alanbrooke Kaserne – eine Konformität zu den Prüfkriterien des Nahversorgungsprüfschemas zu attestieren.

Im Folgenden wird überprüft, welche konkreten Auswirkungen aus dem Planvorhaben mit 1.250 m<sup>2</sup> GVKF resultieren (4. Prüfschritt).

## 6.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortiments-spezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende

2021 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2021.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

**Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**

Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
	Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
IZ Paderborn	13,9	< 0,1	~ 1	14,6	< 0,1	~ 1
NVZ Riemekestraße	22,8	0,3 - 0,4	1 - 2	24,0	0,3 - 0,4	1 - 2
NVZ Detmolder Straße	9,2	**	**	9,7	**	**
NVZ Dr.-Rörig-Damm	3,1	**	**	3,2	**	**
sonstige Lagen*	69,3	2,0 - 2,1	~ 3	72,8	2,0 - 2,1	~ 3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)	~ 0,1					
<b>Gesamt***</b>	<b>118,4</b>	<b>2,5 - 2,7</b>	<b>-</b>	<b>124,3</b>	<b>2,5 - 2,7</b>	<b>-</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2017; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* ohne Bestandsmarkt Lidl an der Neuhäuser Straße 127 (Planvorhaben);

\*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2,5 - 2,7 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

## 6.3 Städtebauliche Einordnung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden ebenfalls aufgezeigt.

### Auswirkungen auf den ZVB IZ Paderborn

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB IZ Paderborn i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Dies begründet sich insbesondere aufgrund des differenzierten Betriebstyps (Lebensmittelsupermarkt) sowie der hohen Strahlkraft des Innenstadtzentrums und der damit verbundenen Kopplungsbeziehungen. In diesem Zusammenhang sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den strukturprägenden Betrieb auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Paderborn** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

### Auswirkungen auf den ZVB NVZ Riemekstraße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB NVZ Riemekstraße i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Kaufland. Angesichts der hohen Strahlkraft und des weiträumigen Einzugsgebietes des ZVB sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den Kaufland auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Riemekstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

### Auswirkungen auf den ZVB NVZ Detmolder Straße und ZVB NVZ Dr.-Rörig-Damm

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB NVZ Detmolder Straße bzw. NVZ Dr.-Rörig-Damm in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Dies begründet sich insbesondere angesichts der in den ZVB vertretenen differenzierten Betriebstypen (Lebensmittelsupermarkt) sowie angesichts der räumlich relativ hohen Distanz zum

Vorhabenstandort. Somit sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für die strukturprägenden Betriebe auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Detmolder Straße bzw. NVZ Dr.-Rörig-Damm** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

## Auswirkungen auf sonstige Lagen im Untersuchungsraum (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Paderborn, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,0 - 2,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf eine Vielzahl an Einzelstandorten.

Die nächstgelegenen Wettbewerber (Aldi Nord an der Neuhäuser Straße und Netto an der Jahnstraße) erfahren dabei höhere Umsatzumverteilungen. Diese Märkte werden perspektivisch über schlechtere Standortrahmenbedingungen (insbesondere hinsichtlich Verkaufsflächengröße, Warenpräsentation) als das Planvorhaben verfügen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die beiden Märkte bereits heute im Vergleich zum Planvorhaben unterdurchschnittlich aufgestellt sind und ihre Versorgungsfunktion nicht im vollen Maße wahrnehmen können. Im Zuge der Wohnbauentwicklung im Bereich Alanbrooke Kaserne wird im Standortbereich zusätzliches Kaufkraftpotenzial gegeben sein, wodurch ein grundsätzlicher Entwicklungsspielraum für die bestehenden Märkte gegeben ist. Das Planvorhaben weist eine hohe räumliche Nahversorgungsbedeutung auf (s. Kapitel 6.1). Die Schließung einer der beiden Märkte (Aldi Nord; Netto) hätte allenfalls wettbewerbliche Auswirkungen, da beide angesichts des vergleichbaren Standortes auch ein vergleichbares räumliches Versorgungsgebiet aufweisen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in Paderborn** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstrukturen in Paderborn (bezogen auf den Untersuchungsraum) sind nicht zu erwarten.**

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2021 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von rd. 5,2 Mio. Euro berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Paderborn zu erwarten.

## 6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017) dargestellt.

### Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

#### 6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

- *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Standort an der Neuhäuser Straße befindet sich gemäß Regionalplan Paderborn in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Bezirksregierung Detmold).

#### 6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

- Im Sinne von „6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:
  - *„eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
  - *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
  - *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-2. Ziel ist festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß Sortimentsliste der Stadt Paderborn als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.

## **Räumlicher Beitrag zur wohnortnahen Versorgung**

- Der Vorhabenstandort verfügt über eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe an der Neuhäuser Straße.
- Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Riemekestraße) verfügen jeweils über einen Lebensmittelmarkt. Ein zentraler Versorgungsbereich ist im nördlichen Bereich der westlichen Kernstadt Paderborn, d. h. im Siedlungsumfeld des Planvorhabens, nicht empfohlen/vorgesehen bzw. aus den Bestandsstrukturen ableitbar. Die bestehenden Lebensmittelmärkte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn können eine fußläufige Nahversorgung insbesondere in den nordwestlichen Bereichen der Kernstadt Paderborn somit nur unzureichend herstellen.
- Der Lidl-Markt stellt den am weitesten westlich gelegenen Lebensmitteldiscounter in der westlichen Kernstadt dar. Insbesondere für einen Großteil der umliegenden Siedlungsbereiche stellt der Prüfstandort den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter dar.
- Mit dem nahe gelegenen Lebensmittelvollsortimenter Rewe-Markt besteht eine deutliche Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches (s. Abbildung 9 in Kapitel 6.1). Allerdings unterscheiden sich die beiden Betriebstypen voneinander, wodurch sich der Lidl-Markt und der Rewe-Markt hinsichtlich einer qualitativen Nahversorgung ergänzen.
- Mit den nächstgelegenen Lebensmitteldiscountern (Aldi Nord in rd. 900 m und Netto in rd. 1.000 m Entfernung) besteht lediglich eine geringfügige Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches.
- In der Gesamtbetrachtung stellen die vorhandenen Lebensmittelmärkte, d. h. das Planvorhaben Lidl sowie die Lebensmittelmärkte in den angrenzenden Siedlungsbereichen, eine ausgewogene fußläufige Nahversorgung bereit. Bei einer Standortaufgabe des Planvorhabens ist von einer Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung auszugehen. Somit ist eine langfristige Sicherung des Versorgungsstandorts anzustreben.

## **Qualitativer Beitrag zur wohnortnahen Versorgung**

- In Paderborn (bezogen auf den Untersuchungsraum) wird für das Segment LM-Discount ein Anteil von 29 % erreicht (Bundesdurchschnitt = 38 %). Das Planvorhaben würde somit zu einer Verbesserung der aktuell unterdurchschnittlichen Ausstattung im discountierten Sortiment führen.

- Die Realisierung des Planvorhabens würde zu einem langfristigen Fortbetrieb und somit einer langfristigen Sicherung des Betriebstypenmixes im Paderborner Untersuchungsraum sowie insbesondere im westlichen Kernstadtbereich beitragen.

## **Prüfung einer angemessenen Größenordnung für die fußläufige Nahversorgung**

- Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig rechnerisch ein Anteil von rd. 49 - 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich gebunden wird (s. Kapitel 6.1).
- **Unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie deren städtebaulicher Einordnung und der hier ermittelten rechnerischen Abschöpfung im standortbezogenen Nahbereich ist das Planvorhaben als angemessen dimensioniert für die wohnortnahe Versorgung zu bewerten.**

## **Zusammenfassende Bewertung**

- Bei einer Standortaufgabe des Planvorhabens ist von einer deutlichen Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung insbesondere im westlichen Stadtgebiet auszugehen. Ergänzend ist die quantitative Ausstattung im Stadtteil bereits heute deutlich unterdurchschnittlich und wäre auch nach Realisierung des Planvorhabens weiter als unterdurchschnittlich zu bewerten. Somit ist eine langfristige Sicherung des Versorgungsstandorts (Bestandsmarkt) anzustreben.
- Die perspektivische Abschöpfung im standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens beträgt rd. 49 - 50 %. Entsprechend der Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung werden durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder integrierte Nahversorgungsstrukturen ausgelöst. Das Planvorhaben ist somit als angemessen dimensioniert zu bewerten.

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 und dient nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.

### **6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:**

- *„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und Kapitel 6.46.3

werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017. Insbesondere die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel wird nachweislich erfüllt.**

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG arbeitet an der Optimierung ihres Filialnetzes. An der Neuhäuser Straße 127 ist die Erweiterung des bestehenden Betriebes (800 m<sup>2</sup> GVKF) auf eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> geplant.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren (bauleitplanerische Festsetzung Sondergebiet) wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Die Prüfschritte des Nahversorgungsprüfschemas werden erfüllt.

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und Kapitel 6.46.3).

### Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Der Standort an der Neuhäuser Straße befindet sich gemäß Regionalplan Paderborn in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Bezirksregierung Detmold). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2. Ziel:** Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 und dient nachweislich der wohnortnahen Nahversorgung.).
- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und Kapitel 6.46.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

**Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht im Wesentlichen kongruent zu den Ausführungen des EHZK Paderborn 2015, da es sich bei dem Planvorhaben um eine wichtige Nahversorgungslage in einem unterdurchschnittlich ausgestatteten Stadtteil handelt.**

**Die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 wird aus fachlicher Sicht durch das Planvorhaben nachweislich erfüllt. Das Planvorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zu wohnortnahen Versorgung und ist als angemessen dimensioniert zu bewerten.**

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen (6.5-1 und 6.5-3).**

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	6
Abbildung 2:	Räumliche Lage _____	9
Abbildung 3:	Paderborn Stadtgebiet _____	10
Abbildung 4:	Untersuchungsraum _____	12
Abbildung 5:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	26
Abbildung 6:	Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung _____	30
Abbildung 7:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment _____	31
Abbildung 8:	Nahbereiche der umliegenden Nahversorgungszentren und des Planvorhabens _____	32
Abbildung 9:	Nahversorgungsstruktur im Umfeld des zu prüfenden Marktes ____	36
Abbildung 10:	Zusammenfassung der Beurteilungsergebnisse _____	37

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsverteilung in Paderborn _____	11
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	14
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	15
Tabelle 5:	Standortprofil ZVB Innenstadtzentrum Paderborn _____	17
Tabelle 6:	Standortprofil NVZ Riemekestraße _____	18
Tabelle 7:	Standortprofil NVZ Detmolder Straße _____	20
Tabelle 8:	Standortprofil NVZ Dr.-Rörig-Damm _____	22
Tabelle 9:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens ____	28
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	38

## Literatur und sonstige Quellen

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Orstzentren, Bonn.

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2017): Hahn Retail Estate Report 2017/2018, Bergisch Gladbach.

IfH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Stadt + Handel (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Dortmund.

## Sonstige Quellen

Homepage IT.NRW, [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de).

Homepage der Stadt Paderborn, <https://www.paderborn.de/rathaus-service/stadtportrait/ortsteile.php>