

Stadt+Handel · Hörder Hafenstraße 11 · 44263

Stadt Paderborn  
Am Abdinghof 11  
33098 Paderborn

**Stadt+Handel**  
**Beckmann und Föhrer**  
**Stadtplaner PartGmbH**  
Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
info@stadt-handel.de  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Partner**  
Ralf M. Beckmann  
und Marc Föhrer,  
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

## STANDORTE

**Standort Dortmund**  
Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Standort Hamburg**  
Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

**Standort Karlsruhe**  
Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

**Standort Leipzig**  
Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

## Stellungnahme | Hornbach Bau- und Gartenmarkt - Paderborn

Dortmund, den 28. Februar 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der folgenden Ausführungen nehmen wir Bezug auf die Stellungnahmen der Städte Salzkotten (vom 04. Februar 2019) und Delbrück (vom 08. Februar 2019). In diesem Zusammenhang wurden seitens Stadt + Handel die folgenden Kernaspekt identifiziert, auf welche im Folgenden nochmals dezidiert eingegangen wird:

- Ausdehnung des Einzugsgebietes in Salzkotten;
- Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen/Versorgungsstruktur in Salzkotten bzw. Delbrück.

## Einzugsgebiet des Planvorhabens

- Hinsichtlich der Aussage der Stellungnahme der Stadt Salzkotten: „[...] Teile von Salzkotten nicht mal Zone III trotz optimaler Erreichbarkeit [...]“ ist Folgendes festzuhalten:
  - Sechs der neun Ortschaften (jeweils Siedlungskern) sind innerhalb des Einzugsgebietes (vgl. Abbildung 5 im *VG Stadt + Handel 2018*) inkludiert. Lediglich die Ortschaften Mantinghausen, Verlar und Schwelle (Lage im äußersten nordwestlichen Randbereich der Kommune) befinden sich nicht im dargestellten Einzugsgebiet.
  - Dies begründet sich aufgrund der räumlichen Nähe zu OBI in Delbrück (rd. 12 km), zum Hagebaumarkt in Salzkotten (rd. 9 km) und zum Globus-Baumarkt in Lippstadt (rd. 10 km) bzw. Hagebaumarkt in Lippstadt (rd. 12 km). Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt demgegenüber rd. 21 km. Demnach ist eine Vielzahl räumlich näher gelegener Standorte festzustellen (Entfernung von der Ortschaft Verlar in PKW-Erreichbarkeit).

- Das Planvorhaben würde sich somit in etwa doppelter Entfernung zu den weiteren klassischen Baumärkten befinden (vier Wettbewerber).
- Wie bereits in der Stellungnahme vom 19. Februar 2018 beschrieben, ist das Einzugsgebiet für den Baumarkt nicht mit dem oberzentralen Verflechtungsbereich (vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 27) der Stadt Paderborn zu vergleichen (vgl. Ausführungen in der Stellungnahme vom 19. Februar 2018).
- Allenfalls könnte eine zusätzliche Zone IV des Einzugsgebietes eingeführt werden, in welcher jedoch sehr geringe bzw. z.T. kaum mehr nachweisbare Marktanteile erzielt würden. Stadt + Handel hat vor dem Hintergrund dieser Überlegungen das im *VG Stadt + Handel 2018* dargestellte Einzugsgebiet bewusst unverändert belassen, um letztlich ein realitätsnahes Worst Case-Szenario abzubilden. Ein weiträumigeres Einzugsgebiet würde in der Folge zu einer weiteren Streuung der Umsätze führen und somit die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die nächstgelegenen Betriebe möglicherweise senken. Damit würden die versorgungsstrukturellen bzw. städtebaulichen Auswirkungen möglicherweise geringer ausfallen als im *VG Stadt + Handel 2018* dargestellt.

## Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen:

Zunächst ist auf die Stellungnahme vom 19. Februar 2018 hinzuweisen:

- Das Planvorhaben wird als Neuansiedlung betrachtet. Dieses Vorgehen wird einem Worst Case-Szenario gerecht, wonach der bestehende Hornbach-Baumarkt an der Heisenbergstr. 2 baurechtlich durch einen Baumarkt nachgenutzt werden könnte.
- Die am Standort nach Umsatzumverteilung erzielbare Flächenproduktivität eines neuen Betreibers liegt im Bereich der Baumarktanbieter mit einer geringeren durchschnittlichen Flächenproduktivität (bspw. Toom). In diesem Zusammenhang wäre eine Nachnutzung grundsätzlich gegeben, zumal im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn ein erhebliches zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial im Baumarktsegment dargelegt wurde (vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 41 - 43).
- Somit wurde im *VG Stadt + Handel* im Sinne der baurechtlichen Situation und im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Szenarios keine Verlagerung zu Grunde gelegt. In Kapitel 7.2.6 im *VG Stadt + Handel 2018* wird ein Verlagerungsszenario kurz thematisiert. In diesem Zusammenhang wären deutlich geringere Umsatzumverteilungen für die Bestandsbetriebe zu erwarten.

Auch unter Berücksichtigung der weiteren Worst Case-Annahmen für die Parameter (vgl. u. a. Stellungnahme vom 19. Februar 2018):

- Neuansiedlung anstatt Verlagerung;

- hohe Flächenproduktivität für das Planvorhaben;
- räumlich eng gefasstes Einzugsgebiet um die Umsatzstreuung zu minimieren;
- deutlich geringere Bestandsumsätze für die Angebotsstrukturen.

Ergänzend ist anzuführen, dass die grundsätzlich positive Einwohnerentwicklung sowie Kaufkraftentwicklung im Untersuchungsraum i. S. eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt wurde. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass:

- Die Einwohner im Untersuchungsraum von 236.203 (vgl. *VG Stadt + Handel 2018*) bis Ende 2021 prognostisch auf 240.615 Einwohner ansteigen werden (+ 4.412 Einwohner, Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2019).
- Das für den stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial im Baumarktsortiment i. e. S. sowie im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf wird bis Ende 2021 um rd. 0,5 % ansteigen (vgl. BBSR/HDE 2017).
- Insgesamt ergibt sich somit ein rechnerisches zusätzliches Kaufkraftpotenzial von rd. 2,8 Mio. Euro im Baumarktsortiment i. e. S. bzw. von rd. 0,5 Mio. Euro im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf.
- Dieses Kaufkraftpotenzial kommt den Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum zu Gute und wurde i. S. eines Worst Case-Ansatzes im *VG Stadt + Handel 2018* nicht in die Berechnungen einbezogen.
- Demnach werden in der Realität die Umsatzumverteilungen teilweise abgeschwächt.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung würden die Baumärkte (mit Ausnahme des Hornbach-Baumarktes an der Heisenbergstr. 2) absehbar im Bereich der Umsatzvolumina vor Insolvenz der Max Bahr und Praktiker-Baumärkte liegen, wodurch ein Fortbetrieb der Märkte und somit ein Erhalt der Versorgungsstruktur gegeben wäre (vgl. Stellungnahme vom 19. Februar 2018). Dies begründet sich insbesondere auch angesichts der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung und des in den letzten Jahren gesteigerten Kaufkraftpotenzials in Paderborn/im Untersuchungsraum sowie der positiven Prognose (Ende 2021: rd. + 2,8 Mio. Euro im Baumarktsortiment i. e. S. und rd. + 0,5 Mio. Euro im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf).

#### Ergänzende Bewertung der Umsatzumverteilungen:

- Der OBI-Baumarkt in Delbrück profitiert von gewissen Kaufkraftzuflüssen aus Rietberg. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der guten Erreichbarkeit (Lage westlich der Kernstadt an der B 64) und des „Fehlens“ eines klassischen Baumarktes in Rietberg.

- Gleiches gilt für den Baumarkt westlich der Kernstadt von Salzkotten. Dieser profitiert von zusätzlichen Kaufkraftzuflüssen aus Geseke, da dort kein klassischer Baumarkt verortet ist. Ergänzend besteht aufgrund der Lage des Baumarktes an der B 1 und die dadurch gegebenen direkte Verbindung nach Geseke eine sehr gute Erreichbarkeit.
- In diesem Zusammenhang verfügen die Märkte neben der Versorgungsfunktion für Delbrück bzw. Salzkotten über ein in westlicher Richtung ausgeprägtes Einzugsgebiet (Rietberg, bzw. Geseke).
- Somit stünde auch nach der zu erwartenden Umsatzumverteilung ausreichend Kaufkraft-potenzial bzw. Entwicklungspotenzial für die Bestandsmärkte (Obi, Hagebaumarkt) bereit (insb. unter Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung, s. vorstehende Ausführungen).
- In der Innenstadt von Salzkotten werden im Baumarktsortiment i. e. S. sowie im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf nahezu keine entsprechenden Angebote in diesen nicht zentrenrelevanten Sortimenten offeriert (Bestandserhebung: *VG Stadt + Handel 2018*). Ein entsprechendes Angebot wird z. Bsp. in einem Blumengeschäft und im Randsortiment von Combi offeriert. Combi stellt als Lebensmittelmagnetanbieter ein kaum mit dem Planvorhaben zu vergleichenden Anbieter dar. Gleiches gilt für weitere Geschäfte, welche die Sortimente im Randsortiment führen. Das Blumengeschäft offeriert insbesondere Schnittblumen und Gestecke sowie dazugehörige Dekorationsartikel. Angesichts seiner Dimensionierung und des Angebotsumfangs ist der Anbieter auf die Versorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet (ausreichende Mantelbevölkerung). Dieser Anbieter ist nicht mit einem Bau- und Gartenmarkt zu vergleichen (Verkaufsflächendimensionierung, Angebot).
- In Delbrück ist mit einem Tapetenstudio ein spezialisierter Anbieter vorhanden, welcher bereits angesichts seiner Fachkompetenz und seines auf Service/Beratung ausgerichteten Angebots neben OBI koexistiert. Angesichts des spezialisierten Sortiments ist für diesen Anbieter mit keinen existenzgefährdenden negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen. Bei den weiteren Anbietern handelt es sich um spezialisierte Großhändler oder Anbieter, welche die untersuchungsrelevanten Sortimente auf einer deutlich untergeordneten Randsortimentsfläche führen. Demnach unterscheiden diese Anbieter sich hinsichtlich ihrer Ausrichtung vom Planvorhaben.

- Gemäß DSSW Studie zu Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat sich als Orientierung ein Schwellenwert für Umsatzumverteilungen für nicht zentrenrelevante Sortimente von rd. 20 % grundsätzlich bewährt (vgl. DSSW – Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe 2014, S. 12). In diesem Zusammenhang sind die vorstehenden Ausführungen zu berücksichtigen, wodurch aufgrund nennenswerter Kaufkraftpotenziale sowie aktuell überdurchschnittlicher Flächenproduktivitäten ein Abweichen – wie bereits in der Stellungnahme vom 19. Februar 2018 beschrieben – von der Studie nicht begründbar ist.

Die Märkte in Delbrück (OBI) und Salzkotten (Hagebaumarkt) profitieren angesichts ihrer Lage (Bundesstraße und jeweils Lage am westlichen Siedlungskern) von nennenswerten Kaufkraftzuflüssen aus Rietberg bzw. Geseke (dort sind keine klassischen Baumärkte vorhanden). Die Märkte profitieren auch nach Realisierung des Planvorhabens von diesen Kaufkraftzuflüssen.

Die kleinteiligen Angebotsstrukturen in den Innenstädten von Delbrück und Salzkotten weisen eine sehr geringe Vergleichbarkeit mit dem Planvorhaben auf. Ergänzend handelt es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente. Negative Auswirkungen sind demnach auszuschließen.

## Zusammenfassung:

- Es ist zu konstatieren, dass im *VG Stadt + Handel 2018* für alle wesentlichen Parameter Worst Case-Annahmen getroffen wurden (vgl. auch Stellungnahme vom 19. Februar 2018):
  - Neuansiedlung anstatt Verlagerung;
  - hohe Flächenproduktivität für das Planvorhaben;
  - räumlich eng gefasstes Einzugsgebiet um die Umsatzstreuung zu minimieren;
  - deutlich geringere Bestandsumsätze für die Angebotsstrukturen;
  - keine Berücksichtigung der deutlich positiven Entwicklung des Kaufkraftpotenzials.
- Ein weiträumigeres Einzugsgebiet für das Planvorhaben wurde seitens Stadt + Handel nicht gewählt um keine übermäßige Streuung der Umsätze zu unterstellen und um somit ein realitätsnahes Worst Case-Szenario abzubilden.
- Im Zuge der Vorhabenrealisierung würden die Baumärkte (mit Ausnahme des Hornbach-Baumarktes an der Heisenbergstr. 2) absehbar im Bereich der Umsatzvolumina vor Insolvenz der Max Bahr und Praktiker-Baumärkte liegen, wodurch ein Fortbetrieb der Märkte und somit ein Erhalt der Versorgungsstruktur gegeben wäre (vgl. Stellungnahme vom 19. Februar 2018).

- Dies begründet sich insbesondere auch angesichts der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung und des in den letzten Jahren gesteigerten Kaufkraftpotenzials in Paderborn/im Untersuchungsraum sowie der positiven Prognose (s. oben). Ergänzend profitieren die Märkte in Delbrück (OBI) und Salzkotten (Hagebaumarkt) angesichts ihrer Lage (Bundesstraße und jeweils Lage am westlichen Siedlungskern) von nennenswerten Kaufkraftzuflüssen aus Rietberg bzw. Geseke (dort sind keine klassischen Baumärkte vorhanden).
- Die kleinteiligen Angebotsstrukturen in den Innenstädten von Delbrück und Salzkotten weisen eine sehr geringe Vergleichbarkeit mit dem Planvorhaben auf. Ergänzend handelt es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente. Negative Auswirkungen sind demnach auszuschließen.

Abschließend ist festzuhalten, dass im *VG Stadt + Handel 2018* nachweislich von einem realitätsnahen Worst Case ausgegangen wurde und somit der möglichst nachteiligste Fall für die Bestandsstrukturen in das Gutachten eingestellt wurde (vgl. auch Stellungnahme vom 19. Februar 2018).

Angesichts der zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenziale, der positiven Entwicklung in den Sortimenten sowie der teilweise nicht gegebenen Vergleichbarkeit der Anbieter bzw. der Kaufkraftzuflüsse aus Rietberg bzw. Geseke sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. auch keine negativen Auswirkungen für die Versorgungsstrukturen in Delbrück bzw. Salzkotten zu erwarten.

Dortmund den 28. Februar 2019



Dipl.-Ing. Marc Föhrer.