

**Städtebauliche und raumordnerische  
Verträglichkeitsanalyse für  
die Neuerrichtung eines Möbelmarktes  
in Paderborn, Standort „Finke“**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dr. Fabian Schubert  
M.A. Ulf Braun

14.08.2019

**Im Auftrag von:**

KGG GmbH & Co. KG

**Auftragnehmer**

## STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890

Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646

Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262

Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942

Fax: +49 341 92723943

**Stadt + Handel**

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

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

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

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3 Beschreibung Planvorhaben</b>	<b>9</b>
3.1 Mikrostandort	9
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	10
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>14</b>
4.1 Makrostandort	14
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung der Einzugsgebiete bzw. der Untersuchungsräume	16
4.2.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum Möbel	17
4.2.2 Einzugsgebiet/Untersuchungsraum Randsortimente	21
4.3 Angebotsanalyse	24
4.4 Nachfrageanalyse	34
4.5 Analyse und Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	39
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	40
<b>5 Marktposition des Planvorhabens</b>	<b>43</b>
5.1 Umsatz des Bestandsobjektes	43
5.2 Umsatz des Planvorhabens	44
<b>6 Auswirkungsanalyse</b>	<b>49</b>
6.1 Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Paderborn 2015)	49
6.2 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	52
6.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungs- strukturen	54
6.3.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	55
6.3.2 Vorbemerkungen zur städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen	66
6.3.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für zentrale Versorgungsbereiche in Paderborn	69
6.3.4 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für weitere zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Randsortimente	70
<b>7 Zusammenfassung</b>	<b>72</b>

<b>Anhang</b> .....	I
Analysen der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraum Randsortimente .....	I
Liste der Kommunen im Untersuchungsraum Möbel und Untersuchungsraum Randsortimente .....	XXXI
Abbildungsverzeichnis .....	XXXII
Tabellenverzeichnis .....	XXXII
Literatur und sonstige Quellen .....	XXXV

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beiderlei Geschlecht.

## 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
EHK	.....	Einzelhandelskonzept
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
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
GPK	.....	Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik
HBT	.....	Warengruppe Haus-, Bett-, Tischwäsche
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
REHK	.....	Regionales Einzelhandelskonzept
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 Krieger Unternehmensgruppe (u.a. Möbel Höffner, Möbel Kraft, Sconto) hat im Spätsommer 2018 das Möbelhandelsunternehmen Finke übernommen. Gegenstand der Übernahme war auch der Paderborner Standort von Finke.

Es besteht die Überlegung, die vorhandene Bebauung durch ein modernes Möbelhaus mit Lager zu ersetzen. Zu diesem Zweck wird ein Angebots-Bebauungsplanverfahren angestrebt. Mit der Neuaufstellung des Möbelhauses ist sowohl eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche als auch eine Reduzierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente geplant.

Die Verkaufsflächen und Sortimentierung sollen in einem aufzustellenden B-Plan festgesetzt werden. Es ergibt sich in diesem Fall ein landesplanerisches und kommunalplanerisches Regelungs- bzw. Prüferfordernis (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2016<sup>1</sup>, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn 2015<sup>2</sup>).

Im Rahmen des Planverfahrens sind folgende Aspekte zu klären:

- Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen in Paderborn: Im Kontext des § 11 Abs. 3 BauNVO ist das EHK Paderborn 2015, welches die einzelhandels- und zentrenbezogenen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Paderborn enthält, von besonderer Relevanz.
- Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf Nachbarkommunen: gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB sind die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen zu überprüfen.
- Die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen des LEP NRW 2016.

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

- Daten und Bewertungen der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum;
- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung 04/2019;
- Angaben des Auftraggebers zum Planvorhaben.

---

<sup>1</sup> Nachfolgend abgekürzt LEP NRW 2016.

<sup>2</sup> Nachfolgend abgekürzt EHK Paderborn 2015.

## 2 Methodik

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

### Angebotsanalyse

Bei der Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte sowohl für das Hauptsortiment Möbel, als auch für die zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens die Abgrenzung eines in der Dimensionierung variierenden Untersuchungsraumes. Die Differenzierung der Untersuchungsräume nach Haupt- und Randsortiment wurde vorgenommen, um die unterschiedliche Ausstrahlungsreichweite der betrachteten Sortimente bzw. die mit diesen für die Bestandsstrukturen einhergehenden Umsatzumverteilungen bestmöglich analysieren und abbilden zu können (vgl. Kapitel 4.2).

Aufgrund der Einzugsgebiete in der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie der Konzentration wettbewerbsprägender Anbieter mit regionaler Ausstrahlung, ist der Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Möbel großräumig zu fassen.

Die Randsortimente in den geplanten Möbelhäusern werden gegenüber dem Sortiment Möbel ein deutlich geringeres Einzugsgebiet aufweisen. Somit ist für das Hauptsortiment Möbel und für die Randsortimente von zwei unterschiedlich zu fassenden Untersuchungsräumen auszugehen (vgl. Kapitel 4.2).

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands fand im April 2019 durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente in den beiden Untersuchungsräumen statt.

Im **Untersuchungsraum Möbel** (Hauptsortiment) erfolgte eine Erfassung:

- aller großflächigen Angebotsstandorte mit dem Hauptsortiment Möbel (mind. 800 m<sup>2</sup> GVKF).

Im **Untersuchungsraum Randsortimente** (Teilbereich des Untersuchungsraumes Hauptsortiment) erfolgte eine Erfassung:

- innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Ebene der Haupt- und Nebenzentren bzw. Teilraum-/Stadtteilzentren): Erfassung des kompletten Bestandes der untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimente des Planvorhabens im Haupt- und Nebensortiment.
- innerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte/Fachmarktstandorte und Ergänzungsstandorte: Erfassung des kompletten Bestandes der untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimente des Planvorhabens im Haupt- und Nebensortiment.
- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung aller strukturprägenden Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten des

Planvorhabens (ab 300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche)<sup>3</sup>. Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen wurden in Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ab einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> erfasst.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppen:

- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)<sup>4</sup>,
- Glas/Porzellan/Keramik; Hausrat; Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)<sup>5</sup>,
- Heimtextilien/Gardinen<sup>5</sup>,
- Haus-/Bett-/Tischwäsche<sup>5</sup>,
- Bettwaren (ohne Matratzen)<sup>5</sup>,
- Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte<sup>5</sup>,
- Leuchten/Lampen<sup>6</sup>

für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die einzeln aufgeführten Sortimente je Aufzählungspunkt werden üblicherweise in einem engen Zusammenhang angeboten und weisen hohe Synergien auf. In diesem Zusammenhang werden die Sortimente der Aufzählungspunkte zu jeweils einem Sortimentsbereich zusammengefasst.

---

<sup>3</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 und der Untersuchungsfragestellung 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>4</sup> Nicht zentrenrelevant in Paderborn sowie den weiteren Kommunen der Untersuchungsräume. Im Folgenden Abgekürzt als Möbel.

<sup>5</sup> Zentrenrelevant in Paderborn und weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente. Die folgenden Warengruppen werden nachfolgend abgekürzt: GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Bettwaren.

<sup>6</sup> Das Sortiment Lampen/Leuchten wird nach der Paderborner Sortimentsliste (EHK Paderborn 2015) als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Das genannte Sortiment bedarf dennoch einer detaillierten Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen, da Lampen/Leuchten mindestens in den Kommunen Büren, Bad Driburg, Horn-Bad-Meinberg des Untersuchungsraumes (Randsortimente) als zentrenrelevant eingestuft werden.

Die Sortimentsbereiche Teppiche (ohne Teppichböden)<sup>7</sup> und Baby- und Kleinkindartikel<sup>8</sup> werden aufgrund deren Ausprägung im Planvorhaben<sup>9</sup> als nicht untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Weitere nicht explizit angeführte, nach der Paderborner Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant eingestufte Randsortimente<sup>10</sup> des Vorhabens weisen nur eine geringe sortimentspezifische Verkaufsflächenausprägung in der Vorhabenplanung auf. Die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen dieser Sortimente werden daher verbal-argumentativ diskutiert und bewertet.

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

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

Abweichungen der von Stadt + Handel für einzelne Lagen in den Untersuchungsräumen (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) ausgewiesenen Werte erklären sich durch die gewählte Methodik (s.o. – im Gegensatz zu Einzelhandels- und Zentrenkonzepten keine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes in den Kommunen der Untersuchungsräume), den z.T. zeitlichen Versatz sowie Veränderungen der Angebotsstrukturen zu den Angaben in den kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. dem EHK Paderborn 2015.

## Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>11</sup>. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist insb. bezogen auf den Umsatz der Planvorhaben auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>12</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

---

<sup>7</sup> Zentrenrelevant in Paderborn und weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente. Nachfolgend abgekürzt als Teppiche.

<sup>8</sup> Die Sortimentsgruppe Baby- und Kleinkindartikel enthält die Sortimente Kinderwagen, Kindersitze, Spielwaren, Kinderbekleidung, Drogeriewaren (Kinder). Diese fallen unter die Sortimentsgruppen der Paderborner Sortimentsliste: Kinderwagen, Kfz-Zubehör inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung, Spielwaren, Bekleidung ohne Sportbekleidung inkl. Kürschnerwaren, Parfümerieartikel und Drogeriewaren und Kosmetika inkl. Wasch- und Putzmittel.

<sup>9</sup> Erläuterungen hierzu vergleiche Kapitel 3.2.

<sup>10</sup> bspw. Matratzen, Baumarktsortimente i.e.S..

<sup>11</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

<sup>12</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

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen bilden:

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, möbel kultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe, BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus den Untersuchungsräumen.

Basis für die Umsatzschätzung für den Bestandsbetrieb Finke bilden:

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, möbel kultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe, BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017),
- betreiberspezifische Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen sowie der Fachliteratur,
- mikro- und makroräumliche Lage des Standorts von Möbel-Finke sowie
- nachfrage- und angebotsseitige Parameter (insbesondere Wettbewerbsstrukturen).

Basis für die Umsatzprognose für das in Rede stehende Planvorhaben bilden:

- Angaben des Auftraggebers zu den anzunehmenden Leistungskennziffern des Planvorhabens auf Basis anderer vergleichbarer, bereits etablierter Standorte.

## Umgang mit der Umstrukturierung/Verkleinerung

Eine isolierte Betrachtung der umstrukturierten bzw. verkleinerten Fläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenänderung bzw. -verkleinerung auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>13</sup>. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Möbelhauses, 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.

---

gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

<sup>13</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

## Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern<sup>14</sup> aus dem Jahr 2018 für die Kommunen in den Untersuchungsräumen sowie auf den von den Statistischen Landesämtern Nordrhein-Westfalen<sup>15</sup>, Hessen und Niedersachsen veröffentlichten Einwohnerzahlen und Einwohnerprognosen<sup>16</sup>.

## Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2016.

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

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben 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 Fall in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

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

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;

---

<sup>14</sup> Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2018.

<sup>15</sup> Nachfolgend abgekürzt als IT NRW 2016.

<sup>16</sup> Einwohnerzahlen (31.12.2017) - Eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (31.12.2017) und Einwohnerprognosen der genannten Statistischen Landesämtern. Bevölkerungsprognosen in Nordrhein-Westfalen auf Kommunalebene, in Hessen und Niedersachsen auf Landkreisebene.

- 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).

## **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung (Abriss und Neubau des Bestandsbetriebs) handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Möbelmarktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens 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 vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktwirksamkeit des Planvorhabens) ist gemäß der Prognosen der Statistischen Landesämter (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2017) im Untersuchungsraum Möbel (ohne Untersuchungsraum Randsortimente) und im Untersuchungsraum Randsortimente (ohne Paderborn) bis zum Jahr 2023 eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung zu erwarten (s. Kapitel 4.1). In Paderborn wird im Gegensatz dazu eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung erwartet.

Für den Sortimentsbereich Möbel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine leicht positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Für die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren und Leuchten/Lampen wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 ebenfalls eine leichte positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Für den Sortimentsbereich Elektrokleingeräte/Elektro Großgeräte wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine deutlich negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 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>17</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

### **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

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 Worst Case.

---

<sup>17</sup> So genanntes „Humapark-Urteil“ vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

### **3 Beschreibung Planvorhaben**

Die Krieger Unternehmensgruppe (u.a. Möbel Höffner, Möbel Kraft, Sconto) hat im Spätsommer 2018 das Möbelhandelsunternehmen Finke übernommen. Gegenstand der Übernahme war auch der Paderborner Standort von Finke. Es besteht die Überlegung, das bestehende Finke-Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 42.998 m<sup>2</sup> durch ein modernes Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 39.576 m<sup>2</sup> (- 3.422 m<sup>2</sup>) mit Lager zu ersetzen.

#### **3.1 Mikrostandort**

Der Vorhabenstandort des Bestandsbetriebs bzw. des Planvorhabens befindet sich an der Wilfried-Finke-Allee (vormals Stadionalle) in Paderborn.

Nach dem EHK Paderborn 2015 ist der Vorhabenstandort Bestandteil des Sonderstandorts Möbel/Baumarkt. Unmittelbar nördlich des Planvorhabens ist die Errichtung eines Hornbach-Baumarktes mit 18.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche geplant. Dieser wird aufgrund anzunehmender Agglomerationseffekte bei den nachfolgenden Betrachtungen, insbesondere bei der Ableitung der Flächenleistungen des Planvorhabens, mit berücksichtigt.

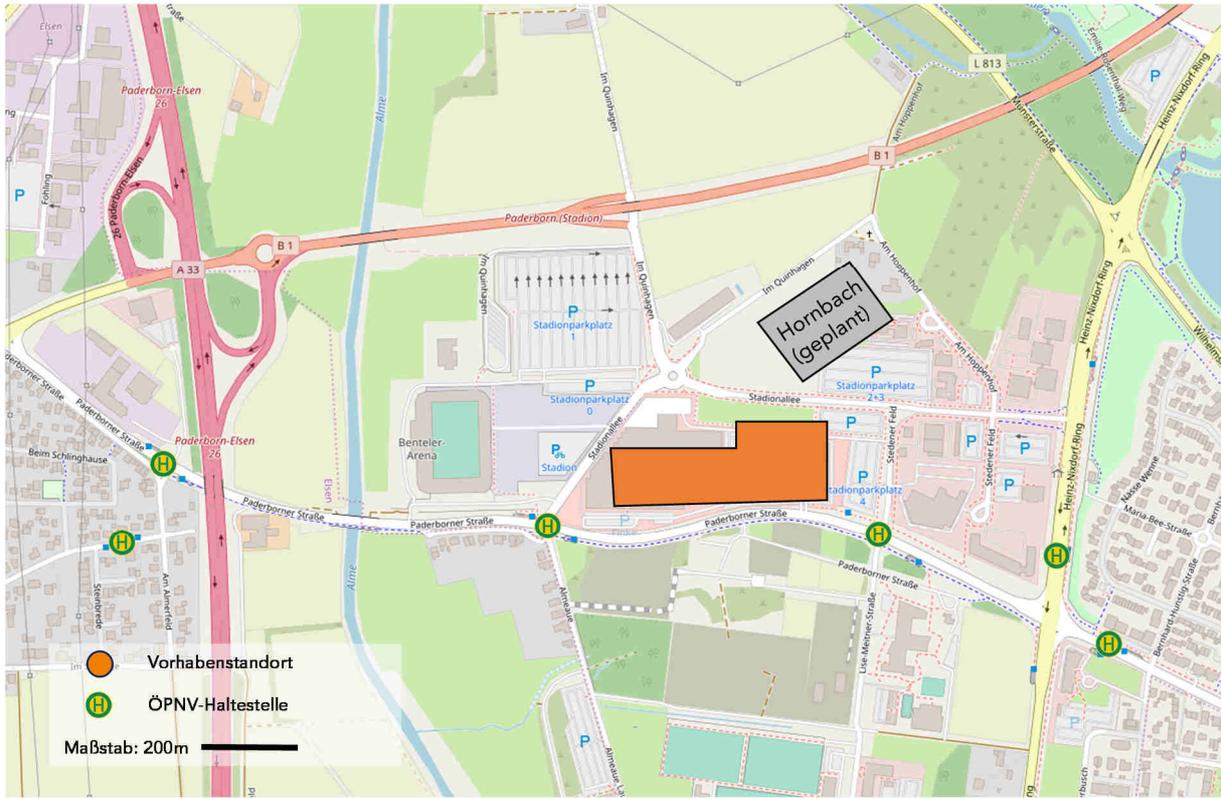
Das Standortumfeld ist durch verschiedene Gewerbebetriebe, durch Verwaltungs- und schulische Einrichtungen (Jugendamt, Hauptzollamt, IHK Ostwestfalen, Realschule), durch Sportstätten (Benteler-Arena mit Parkflächen, Ahorn-Sportpark) sowie durch Grün- und Freiflächen geprägt. Vereinzelt befinden sich zudem nördlich und westlich des Planvorhabens Wohngebäude.

Weiter westlich und weiter östlich befinden sich die Siedlungsgebiete des Paderborner Stadtteils Elsen bzw. der Paderborner Kernstadt.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die von Westen nach Osten verlaufende Paderborner Straße bzw. über die Wilfried-Finke-Allee, über die nördlich des Vorhabenstandorts gelegene B 1 sowie über die rd. 1 km westlich gelegene A 33. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort gelegenen Bushaltestellen Stedener Feld und Arena/Almeaue.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Paderborner Stadtteilzentrum Elsen (rd. 2,0 km – äußerer Rand des ZVB), das Paderborner Innendstadtzentrum (rd. 2,5 km – äußerer Rand des ZVB) sowie das Paderborner Stadtteilzentrum Schloß-Neuhaus (rd. 2,5 km – äußerer Rand des ZVB) (s. Abbildung 4).

Die nächstgelegenen Wettbewerber im Hauptsortiment Möbel (> 800 m<sup>2</sup> GVKF) sind die Anbieter POCO, Sofa Company, Swiss Sense, Design Fabrik und Möbel Punkt am Sonderstandort Frankfurter Straße und die Anbieter ROLLER, PREISREBELL, Multipolster, Marquardt Küchen, Xara und Deal Möbelsonderposten am Sonderstandort Dören.

### 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Möbel. Ergänzt wird das Hauptsortiment durch z.T. zentrenrelevante Randsortimente.

Der Bestandsbetrieb Finke weist eine Gesamtverkaufsfläche von 42.998 m<sup>2</sup> und das Planvorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von 39.576 m<sup>2</sup> (- 3.422 m<sup>2</sup>) auf. Das Flächenprogramm des Bestandsbetriebs und der Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Bestandsbetriebs und des Planvorhabens

Sortimentsbereich	Wohnkaufhaus Finke Bestand		Wohnkaufhaus (Krieger Unternehmensgruppe) Planung		Differenz
	VKF				
	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>
<b>Nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment (untersuchungsrelevant)</b>					
Möbel*	79,65	34.248	81,60	32.294	- 1.954
<b>Nicht zentrenrelevante Randsortimente</b>					
Sonstige Sortimente**	1,07	458	0,51	201	- 257
<b>Nicht zentrenrelevante Randsortimente in Paderborn (aber zentrenrelevant in Büren, Bad Driburg, Horn-Bad-Meinberg – daher untersuchungsrelevant)</b>					
Leuchten/Lampen	2,54	1.092	2,74	1.085	-7
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>83,26</b>	<b>35.798</b>	<b>84,85</b>	<b>33.580</b>	<b>- 2.218</b>
<b>Zentrenrelevante Randsortimente</b>					
GPK/Hausrat/Wohn-einrichtungsbedarf	7,58	3.260	7,29	2.885	- 375
Heimtextilien/Gardinen	1,51	650	1,62	643	- 7
Haus- / Bett-/Tischwäsche	2,35	1.010	1,85	732	- 278
Bettwaren***	0,47	200	0,89	353	+ 153
Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte	0,42	180	1,28	505	+ 325
<b>Zentrenrelevante Randsortimente (aber nicht untersuchungsrelevant)</b>					
Teppiche****	4,42	1.900	1,71	677	- 1.223
Baby- und Kleinkind-artikel*****	-	-	0,51	201	+ 201
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>16,74</b>	<b>7.200</b>	<b>15,15</b>	<b>5.996</b>	<b>- 1.204</b>
<b>GESAMT</b>	<b>100</b>	<b>42.998</b>	<b>100</b>	<b>39.576</b>	<b>- 3.422</b>

Quelle: Angaben des Auftraggebers sowie Festsetzungen des Bebauungsplans SN-285 (SO1); Einstufungen der Sortimente als zentrenrelevant/nicht zentrenrelevant gemäß Paderborner Sortimentsliste (vgl. EHK Paderborn 2015) und Sortimentslisten der Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente;

\* inkl. Garten- und Campingmöbel;

\*\* u.a. Baumarkt-Sortiment i.e.S.; Gartenartikel; Matratzen;

\*\*\* ohne Matratzen;

\*\*\*\* ohne Teppichböden;

\*\*\*\*\* Unter diese Sortimentsgruppe fallen die Sortimente Kinderwagen, Kindersitze, Spielwaren, Kinderbekleidung, Drogeriewaren (Kinder).

Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 39.576 m<sup>2</sup> (- 3.422 m<sup>2</sup>) projektiert. Die Verkaufsflächen im untersuchungsrelevanten Hauptsortimentsbereich Möbel betragen nach Realisierung des Planvorhabens 32.294 m<sup>2</sup> (- 1.954 m<sup>2</sup>).

In den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Randsortimenten werden für die Sortimentsbereiche:

- GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf 2.885 m<sup>2</sup> (- 375 m<sup>2</sup>),
- Heimtextilien/Gardinen 643 m<sup>2</sup> (- 7 m<sup>2</sup>),
- Haus-/Bett-/Tischwäsche 732 m<sup>2</sup> (- 278 m<sup>2</sup>),
- Bettwaren 353 m<sup>2</sup> (+ 153 m<sup>2</sup>),
- Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte 505 m<sup>2</sup> (+ 325 m<sup>2</sup>) und

in dem untersuchungsrelevanten in Paderborn nicht-zentrenrelevanten, aber in Büren, Bad Driburg, Horn-Bad-Meinberg zentrenrelevanten Sortimentsbereich:

- Leuchten/Lampen 1.085 m<sup>2</sup> (- 7 m<sup>2</sup>)

projektiert.

Insgesamt wird ersichtlich, dass mit der Realisierung des Planvorhabens eine im Vergleich zum Bestandsbetrieb deutliche Reduktion der Verkaufsflächen an zentrenrelevanten Sortimenten um 1.204 m<sup>2</sup> bzw. 16,7 % (bezogen auf SO1 des Bebauungsplans SN-285<sup>18</sup>) erfolgt.

Der Sortimentsbereich Teppiche wird nach der Paderborner Sortimentsliste (EHK Paderborn 2015) und den Sortimentslisten einiger Kommunen des Untersuchungsraumes (Randsortimente) als zentrenrelevant eingestuft. Aus gutachterlicher Sicht sind keine vertiefenden Untersuchungen der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen im Sortiment Teppiche erforderlich, da eine erhebliche Reduktion der Verkaufsflächen (- 1.223 m<sup>2</sup> - Bestandsbetrieb zu Planvorhaben) erfolgt, sodass auch unter Berücksichtigung einer deutlich höheren Flächenleistung des Planvorhabens<sup>19</sup> im Vergleich zum Bestandsbetrieb allenfalls geringe (empirisch nicht nachweisbare) Umsatzumverteilungen zu erwarten sind.

Die in der Sortimentsgruppe Baby- und Kleinkindartikel enthaltenen Sortimente Kinderwagen, Kindersitze, Spielwaren, Kinderbekleidung und Drogeriewaren (Kinder) werden nach der Paderborner Sortimentsliste (EHK Paderborn 2015) und den Sortimentslisten einiger Kommunen des Untersuchungsraumes (Randsortimente) teilweise als zentrenrelevant eingestuft. Bezüglich der genannten Sortimente (Baby- und Kleinkindartikel) sind aus gutachterlicher Sicht keine vertiefenden Untersuchungen der absatzwirtschaftlichen und

---

<sup>18</sup> Neben der deutlichen Rücknahme der zentrenrelevanten Verkaufsflächen des Sondergebiets 1, erfolgt auch eine Rücknahme der bauplanungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente des SO 2 und 3.

<sup>19</sup> Vgl. Kapitel 5.

städtebaulichen Auswirkungen erforderlich, da die geplante Verkaufsfläche mit 201 m<sup>2</sup> relativ gering ist und sich die Verkaufsflächen auf verschiedene – zum Teil auch nicht zentrenrelevante - Sortimente verteilen. Je Sortiment sind dementsprechend allenfalls geringe (empirisch nicht nachweisbare) Umsatzumverteilungen zu erwarten.

In den sonstigen Sortimenten wird eine Verkaufsfläche von 201 m<sup>2</sup> (- 257 m<sup>2</sup>) projiziert. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus verschiedenen, in Paderborn nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen.

## 4 Markt- und Standortanalyse

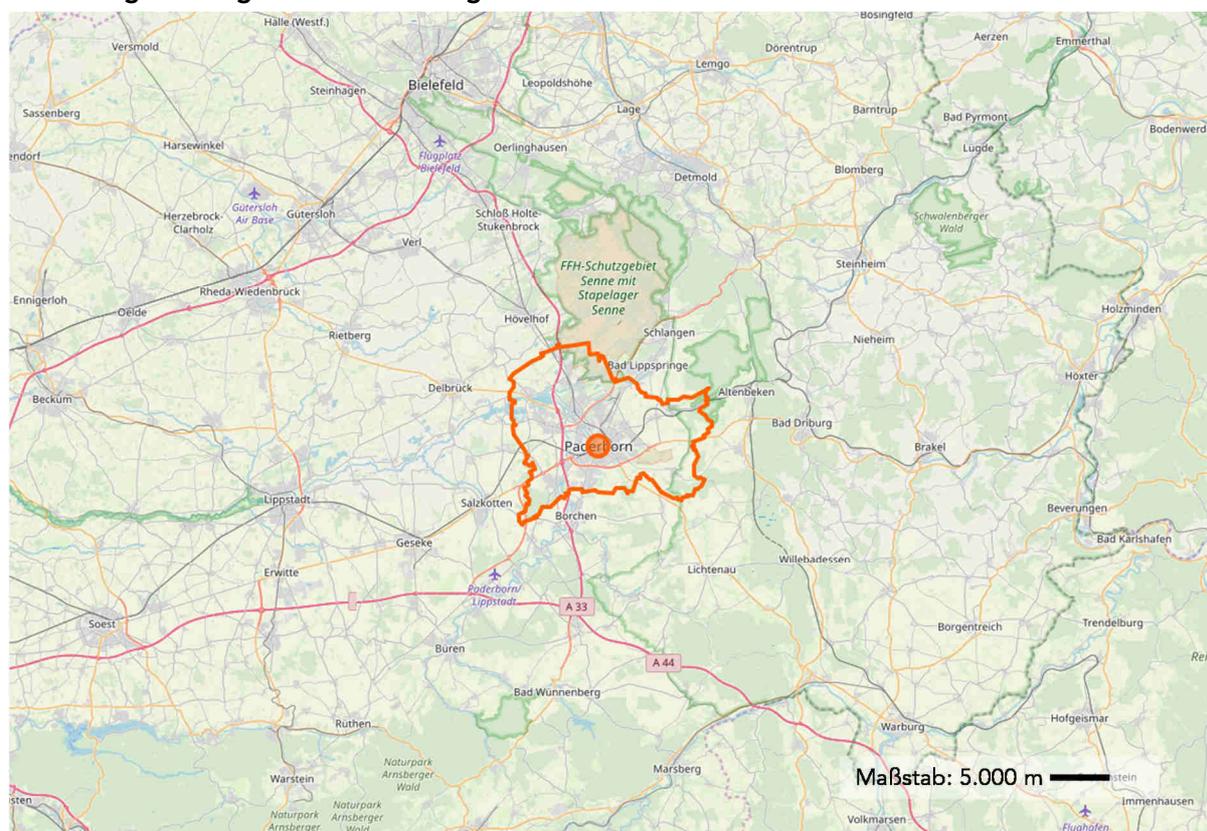
In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der ausgewiesenen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

### 4.1 Makrostandort

*„Die als Oberzentrum klassifizierte Stadt Paderborn ist Kreisstadt des gleichnamigen Kreises Paderborn und liegt im Osten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen.*

*Die Nachbargemeinden sind die Grundzentren Hövelhof, Bad Lippspringe, Altenbeken, Lichtenau, Borcheln und Salzkotten sowie das Mittelzentrum Delbrück. Die nächstgelegenen Oberzentren sind das in rd. 45 km Entfernung nördlich liegende Bielefeld sowie das in rd. 90 km in süd-östlicher Richtung gelegene Kassel. Folglich nimmt das Oberzentrum in der näheren Umgebung eine wichtige Stellung für die umliegenden Grund- und Mittelzentren ein. Insgesamt befindet sich die Stadt Paderborn in einem siedlungsstrukturell überwiegend verdichteten Raum“ (EHK Paderborn 2015).*

**Abbildung 2: Lage und Kommunalgrenze der Stadt Paderborn**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

*„Paderborn ist verkehrlich sehr gut erreichbar. Die Stadt ist mit insgesamt fünf Auf- bzw. Abfahrten an die [.]A33 angeschlossen, welche das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert []. 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.*

*Paderborn ist zudem über den westlich des Innenstadtzentrums gelegenen Bahnhof an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Dortmund und Bielefeld mit Haltepunkten in den umliegenden Kommunen. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) stellt das Busliniennetz des Nahverkehrsbundes Paderborn/Höxter (nph) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Städte und Gemeinden anbietet“ (EHK Paderborn 2015).*

In den neun Paderborner Stadtteilen leben 149.075 Einwohner<sup>20</sup>. Die bevölkerungsstärksten Stadtteile bilden die Kernstadt mit 83.328 Einwohnern (rd. 56%) und der Stadtteil Schloß Neuhaus mit 16.226 Einwohnern (rd. 11%). Die übrigen rd. 33 % der Bevölkerung verteilen sich auf die weiteren Stadtteile Elsen, Wewer, Sande, Marienloh, Neuenbeken, Benhausen und Dahl.

Nach der Bevölkerungsprognose des IT NRW 2017 wird in der Stadt Paderborn bis Ende 2023 mit einer insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung<sup>21</sup> von rd. 2,8 % gerechnet.

In den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente (s. Kapitel 4.2.1) werden zum Teil Bevölkerungszugewinne (Augustdorf, Bad Wünnenberg, Büren, Delbrück, Hövelhof, Lichtenau, Schlagen) und zum Teil Bevölkerungsverluste (Altenbeken, Bad Driburg, Bad Lippspringe, Borchen, Geseke, Horn-Bad Meinberg, Salzkotten Holte-Stukenbrock) bis zum Jahr 2023 prognostiziert<sup>22</sup>. Insgesamt ergibt sich für den Untersuchungsraum Randsortimente (ohne Paderborn) eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 0,5 % bis zum Jahr 2023.

In den Kommunen des Untersuchungsraumes Möbel (ohne die Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente, s. Kapitel 4.2.2) werden zum Teil Bevölkerungszugewinne und zum Teil Bevölkerungsverluste bis zum Jahr 2023 prognostiziert. Insgesamt ergibt sich für den Untersuchungsraum Möbel eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 0,8 % bis zum Jahr 2023.

---

<sup>20</sup> Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Paderborn und IT NRW 2017, Stand 31.12.2017.

<sup>21</sup> Eigene Berechnungen auf Basis Bevölkerungsprognose der IT NRW 2017 für die Stadt Paderborn.

<sup>22</sup> Eigene Berechnungen auf kommunaler Bevölkerungsprognosen des IT NRW 2017.

Insgesamt ergibt sich für den gesamten Untersuchungsraum eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 0,6 % bis zum Jahr 2023.

**Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für Ende 2023 in Paderborn und den Untersuchungsräumen**

Stadt/Untersuchungsraum	Bevölkerung (31.12.2017)	Bevölkerung (Ende 2023)	Entwicklung in %
Paderborn	149.075	153.249	+ 2,8
Untersuchungsraum Randsortimente (ohne Paderborn)	259.722	258.453	- 0,5
Untersuchungsraum Möbel (ohne Kommunen U-Raum Randsortimente)	2.161.347	2.143.923	-0,8
<b>Untersuchungsraum (gesamt)</b>	<b>2.570.144</b>	<b>2.555.625</b>	<b>- 0,6</b>

Quelle: Bevölkerung: Statistische Landesämter Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen (Eigene Berechnungen auf Basis Bevölkerungsstand: 31.12.2017); Bevölkerungsprognose).

Während für die Stadt Paderborn für das Jahr 2023 ein Bevölkerungsgewinn von rd. 2,8 % prognostiziert wird, ist in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente insgesamt mit einem leichten Bevölkerungsverlust von „minus“ rd. 0,5 % zu rechnen. In den Kommunen des Untersuchungsraumes Möbel (ohne Kommunen Untersuchungsraum Randsortimente) ist ein leichter Bevölkerungsverlust von „minus“ rd. 0,8 % zu erwarten.

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung der Einzugsgebiete bzw. der Untersuchungsräume

Für die genaue Einordnung des Vorhabens in die räumlichen Strukturen der Stadt Paderborn sowie in die Region ist es notwendig, das Vorhaben absatzwirtschaftlich in das jeweilige direkte und weitere Umfeld einzuordnen. Nachfolgend werden für das Hauptsortiment Möbel sowie für die Randsortimente die Einzugsgebiete des Planvorhabens sowie die beiden Untersuchungsräume abgeleitet.

Über die nachfolgend dargestellten Einzugsgebiete hinaus sind ebenfalls diffuse Kaufkraftflüsse zu erwarten, die als sogenannte Streuumsätze berücksichtigt werden.

Für die Ableitung der Einzugsgebiete/Untersuchungsräume werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen berücksichtigt. Zudem erfahren das jeweilige Einzugsgebiet des Vorhabens bzw. die Untersuchungsräume Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Bei der nachfolgenden Abgrenzung der perspektivischen Einzugsgebiete bzw. der Untersuchungsräume 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 mikro- und makroräumliche Lage des Vorhabenstandorts;
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb der Untersuchungsräume.

## 4.2.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum Möbel

### Einzugsgebiet

Aufgrund der Verflechtungsräume der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, ist das Einzugsgebiet und in Folge dessen auch der Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel des Vorhabens großräumig zu fassen.

Auf Grund:

- der speziellen Ausprägung des Planvorhabens (Wohnkaufhaus mit 39.576 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche), in Verbindung mit einer das Planvorhaben ergänzenden Angebotskonzentration im Möbelsortiment im Paderborner Stadtgebiet (drei Möbelmitnahmemärkte und weitere strukturprägende Möbelerbieter),
- der gering ausgeprägten Wettbewerbssituation in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraum Randsortimente sowie den daran südlich, nord-östlich, östlich und süd-östlich anschließenden Kommunen (in Delbrück deutlich kleineres Wohnkaufhaus, sonst nur vereinzelte strukturprägende Möbelerbieter),
- den potenziellen Kopplungsmöglichkeiten mit dem nördlich des Vorhabenstandorts geplanten Hornbach-Baumarkt,
- der überwiegend ländlichen Prägung des Paderborner Umlandes (insbesondere in südlicher und östlicher Richtung,

ist ein weiträumiges Einzugsgebiet abzuleiten. Begrenzt wird das Einzugsgebiet in seiner Ausdehnung insbesondere durch strukturprägende Wettbewerber. Nach Westen und Norden wird das Einzugsgebiet durch die Häufung von systemgleichen und systemähnlichen Wettbewerbsstrukturen sowie betreibergleichen Betrieben in Werl, Hamm, Oelde, Bielefeld, Porta Westfalica und Hameln beschränkt (vgl. Abbildung 3). Limitierend wirken im Süden und Osten insbesondere zunehmende Raum-Zeit Distanzen sowie die außerhalb des Untersuchungsraumes Möbel liegenden ausgeprägten Angebotsstrukturen in Kassel.

Bei der Ableitung des Einzugsgebiets des Planvorhabens sind neben den voranstehenden Aspekten auch verkehrliche Gegebenheiten bzw. Fahrzeitdistanzen zu berücksichtigen, welche in Verbindung mit den voranstehenden Aspekten zu einer Begrenzung des Einzugsgebiets führen.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens lässt sich anhand der voranstehenden Parameter in drei übergeordnete Zonen unterteilen.

**Zone I des Einzugsgebiets** umfasst das Stadtgebiet von Paderborn. Zone I leitet sich wie folgt ab: Die Lage und Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts sichert eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Paderborner Stadtgebiet. In Paderborn ist zudem kein zum Planvorhaben vergleichbarer Wettbewerber ansässig. Der Wettbewerb wird aktuell vorrangig durch drei Möbelmitnahmемärkte und verschiedene kleinere strukturprägende Möbeleranbieter (sowie durch den Bestandsbetrieb) geprägt.

**Zone II des Einzugsgebiets** entspricht dem Untersuchungsraum Randsortimente, so dass für die Ableitung von Zone II auf die entsprechenden, nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 4.2.1 verwiesen wird.

**Zone III des Einzugsgebiets** wird nach Westen insbesondere durch die Häufung von systemgleichen und systemähnlichen Wettbewerbsstrukturen in Hamm (insbesondere Finke, PREISREBELL, Möbel-Boss) und Werl (Turflon) beschränkt (s. Abbildung 3). Nord-westlich des Vorhabenstandorts befinden sich die nächstgelegenen Standorte mit systemgleichen und systemähnlichen Wettbewerbsstrukturen in Bielefeld (insbesondere IKEA, Zurbrüggen, Porta, Möbel-Boss, Z2, Osca, POCO) und Gütersloh (insbesondere Porta, Möbel-Boss). Diese Standorte werden vom Einzugsgebiet als nächstgelegene Standorte umfasst. Im Norden und im Nord-Osten wird das Einzugsgebiet durch die systemgleichen und systemähnlichen Wettbewerbsstrukturen in Porta-Westfalica/Minden (insbesondere Porta, Möbel Boss, POCO) sowie in Hameln (insbesondere Möbel Heinrich, Möbel-Boss) begrenzt. Eine weitere Ausdehnung nach Norden ist aufgrund zunehmender Zeit-Distanz-Faktoren nicht anzunehmen. Östlich und südlich Paderborns bzw. des Landkreises Paderborn befinden sich keine systemgleichen und systemähnlichen Wettbewerbsstrukturen (lediglich kleinere strukturprägende Möbeleranbieter). Hier wird das Einzugsgebiet vorrangig durch die zunehmenden Zeit-Distanz-Faktoren sowie durch die Konzentration der Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraumes im Kasseler Stadtgebiet beschränkt.

## Untersuchungsraum Möbel

Der Untersuchungsraum Möbel<sup>23</sup> ist weiträumiger zu fassen als das Einzugsgebiet Möbel des Planvorhabens. In den Randbereichen des Einzugsgebiets des Planvorhabens ergeben sich Überschneidungen mit den Einzugsgebieten von Wettbewerbsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets des Planvorhabens. Diese sind konsequenterweise bei der Analyse der absatz-

---

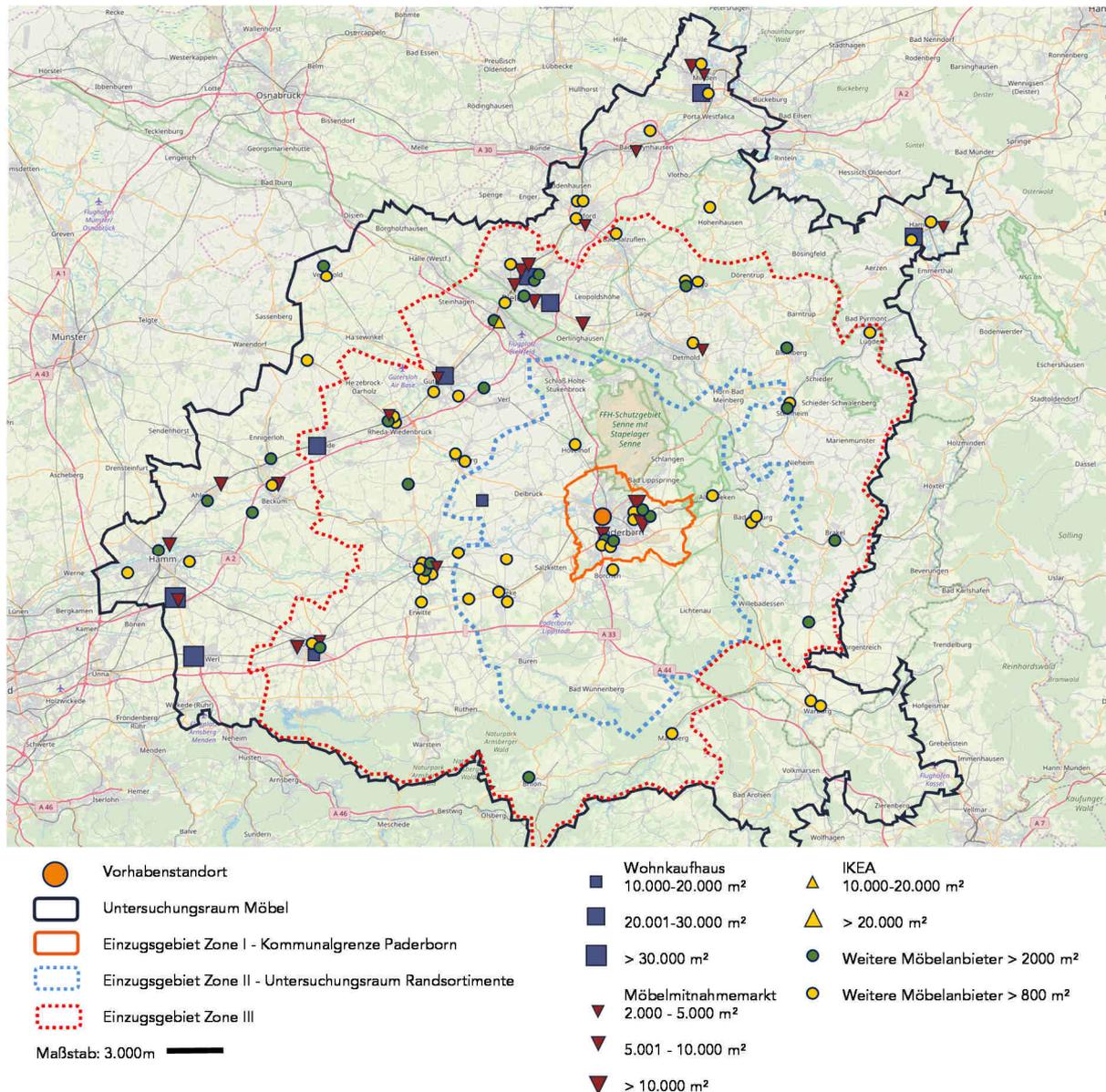
<sup>23</sup> Eine detaillierte Auflistung der in den Untersuchungsräumen liegenden Kommunen ist in Tabelle 50 im Anhang zu finden.

wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu berücksichtigen, so dass auch diese Bereiche innerhalb des Untersuchungsraums Möbel zu berücksichtigen sind.

Der Untersuchungsraum Möbel umfasst das Stadtgebiet von Paderborn und die weiteren Kommunen des Landkreises Paderborn, die Kommunen der Landkreise Soest, Gütersloh und Lippe, die kreisfreien Städte Hamm und Bielefeld sowie die östlichen Kommunen der Landkreise Warendorf und Herford, die südlichen Kommunen des Landkreises Minden-Lübecke, die westlichen Kommunen der Landkreise Hameln-Pyrmont (Niedersachsen) und Höxter, die nördlichen Kommunen der Landkreise Kassel (Hessen) und Waldeck-Frankenberg (Hessen) und die östlichen Kommunen der Hochsauerlandkreises.

Unter den Annahmen zur Wettbewerbs- und Verkehrssituation lässt sich der in Abbildung 3 dargestellte Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel ableiten.

Abbildung 3: Zoniertes Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum Möbel



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 04/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Inklusive Planvorhaben.

Im Untersuchungsraum Möbel sind die strukturprägenden Wettbewerber (Hauptsortiment Möbel, ab 800 m<sup>2</sup> GVKF) in der Region dargestellt. Abgebildet ist zudem das zonierte Einzugsgebiet des Planvorhabens.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der sehr guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie aufgrund der weiteren im Paderborner Stadtgebiet angesiedelten, das Planvorhaben ergänzenden Angebotsstrukturen im Möbelsortiment (drei Möbelmitnahmemärkte und weitere strukturprägende Möbelanbieter) zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der

Umsatzherkunft. Der Streuumsatz für das Sortiment Möbel wird daher mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.2.2 Einzugsgebiet/Untersuchungsraum Randsortimente

Der Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten (zentrenrelevanten) Randsortimente des Planvorhabens unterscheidet sich wesentlich von dem großräumig zu fassenden Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel.

Demnach ist für diese (zentrenrelevanten) Sortimente eine engere Abgrenzung im Gegensatz zum Hauptsortiment Möbel vorzunehmen. Dies lässt sich unter anderem durch die Erkenntnisse von Kundenbefragungen an Möbelstandorten<sup>24</sup> empirisch untermauern. Durch die engere Abgrenzung des Untersuchungsraumes Randsortimente erfolgt hinsichtlich der geprüften absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens eine Worst-Case-Betrachtung.

Zur Herleitung des Untersuchungsraums der untersuchungsrelevanten (zentrenrelevanten) Randsortimente des Planvorhabens werden – die Kundenbefragung ergänzend – weitere Kriterien betrachtet. Diese stellen wie folgt dar:

- Mikro- und makroräumliche Lage des Standortes/Agglomerationseffekte/Verkehrs-anbindung des Vorhabenstandorts: Die Lage im Stadtgebiet und in der Region einschließlich der dargestellten Verkehrsanbindung sichert eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet Paderborns sowie über die B 1, die B 64, die A 33 und das restliche Straßennetz insbesondere aus dem Landkreis Paderborn sowie aus den daran nördlich, östlich und westlich anschließenden Kommunen (s. Abbildung 4).
- Größe (Verkaufsfläche) und somit (relative) Attraktivität eines Anbieters bzw. eines Angebotsstandorts: Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 39.576 m<sup>2</sup> bzw. einer bestehenden Gesamtverkaufsfläche von 42.998 m<sup>2</sup> stellen das Gesamtvorhaben bzw. der Bestandsbetrieb die einzigen (Möbel-)Anbieter in dieser VKF-Dimensionierung im Untersuchungsraum Randsortimente dar. Zu berücksichtigen ist, dass am Vorhabenstandort die Ansiedlung eines Hornbach-Baumarktes mit 18.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche geplant ist, welcher die Standortattraktivität aus Kundensicht erhöht.
- Branchen- und projektbezogene Wettbewerbssituation: Nach Westen und Norden wird das Einzugsgebiet Randsortimente insbesondere durch die in Lippstadt und Soest bestehenden Angebotsstrukturen sowie durch die ausgeprägten Angebotsstrukturen in Bielefeld und Gütersloh beschränkt. In der direkt westlich an das Paderborner Stadtgebiet anschließenden Kommune Delbrück besteht ein hinsichtlich des Betriebstypus mit dem Planvorhaben vergleichbarer Möbelanbieter. Dieser ist

---

<sup>24</sup> Kundenbefragung Stadt + Handel in 3 Möbelhäusern im Ruhrgebiet, 35./ 36. KW 2007 auf Basis eines standardisierten Fragebogens, insgesamt 1.800 Kunden.

hinsichtlich Zugkraft und Verkaufsflächendimensionierung nicht mit dem Planvorhaben vergleichbar und wirkt sich daher nur geringfügig auf die Ausdehnung des Untersuchungsraumes Randsortimente aus. Östlich und südlich von Paderborn bzw. des Landkreises Paderborn befinden sich keine systemgleichen und systemähnlichen Wettbewerbsstrukturen (lediglich vereinzelte kleinere strukturprägende Möbelanbieter). Hier wird das Einzugsgebiet vorrangig durch die zunehmenden Zeit-Distanz-Faktoren beschränkt.

Die Analyse der Wettbewerbsstruktur und die Ergebnisse der Konsumentenbefragung verdeutlichen, dass das Einzugsgebiet für Randsortimente<sup>25</sup> bzw. Zone II des Einzugsgebiets für das Sortiment Möbel sich auf Paderborn und weiteren Kommunen des Landkreises Paderborn sowie auf die direkt daran anschließenden Kommunen Geseke (LK Soest), Schloß Holte-Stukenbrock (LK Gütersloh), Augustdorf/Horn-Bad Meinberg/Schlangen (LK Lippe) und Bad Driburg (LK Höxter) beschränken wird.

Demnach wird der in Abbildung 4 dargestellte Untersuchungsraum Randsortimente für die Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens zu Grunde gelegt.

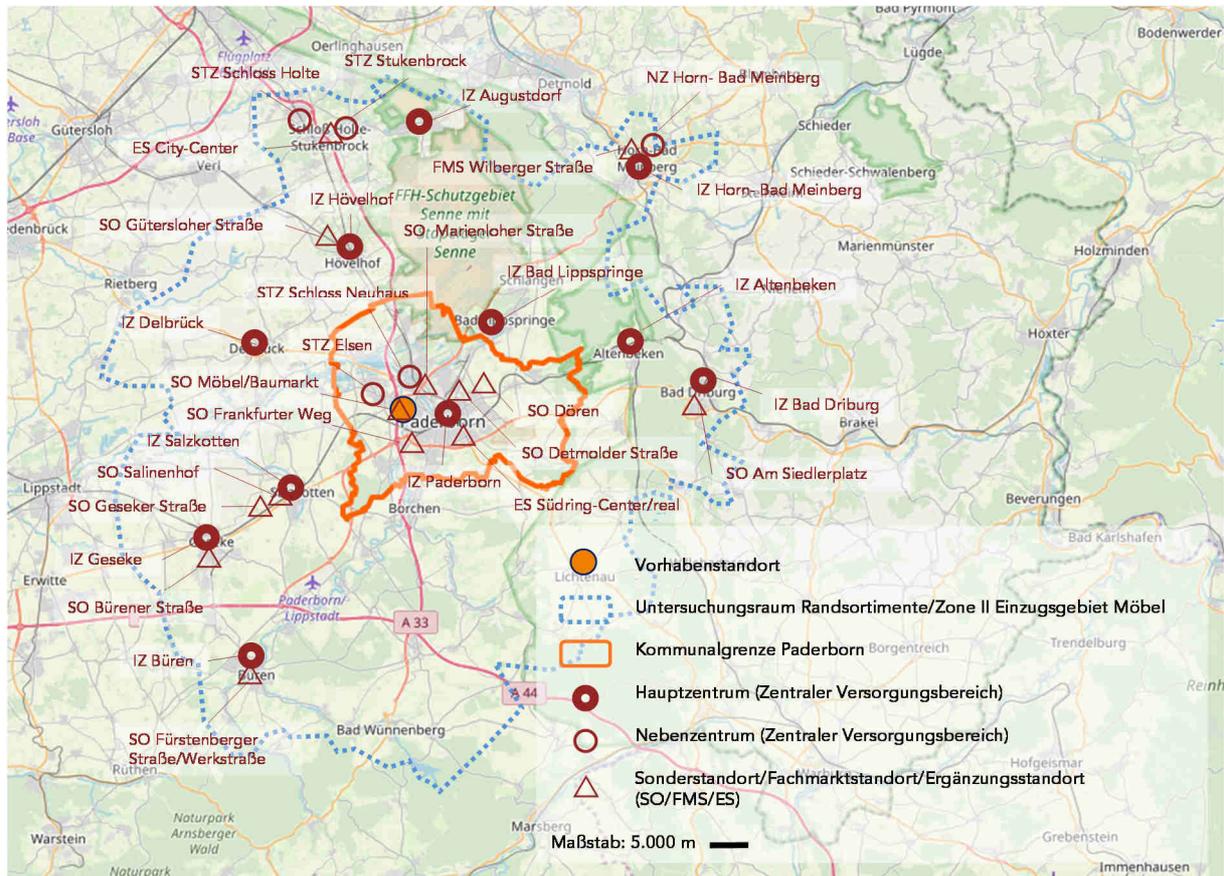
Gemäß den voranstehenden Ausführungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kundenbefragung (s. o.), umfasst dieser Untersuchungsraum eine Entfernung rd. 25 Minuten Fahrdistanz vom Vorhabenstandort.

Unter den Annahmen zur Wettbewerbs- und Verkehrssituation lässt sich der Untersuchungsraum Randsortimente bzw. Zone II des Einzugsgebiets Möbel wie nachfolgend dargestellt ableiten.

---

<sup>25</sup> Eine detaillierte Auflistung der in den Untersuchungsräumen liegenden Kommunen ist in Tabelle 51 im Anhang zu finden.

Abbildung 4: Untersuchungsraum Randsortimente



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Ausweisung/Lage der ZVB und FMA/FMZ auf Grundlage der kommunalen Einzelhandelskonzepte.

Eine weitere Differenzierung des Einzugsgebiets der Randsortimente des Planvorhabens erscheint aufgrund der überwiegend ländlichen Strukturen des Einzugsgebiets Randsortimente in Verbindung mit der räumlich ungleichen Verteilung der Wettbewerbsstrukturen (Konzentration der Wettbewerbsstrukturen in Paderborn) nicht zielführend. Gleichwohl finden auch bei den Randsortimenten durch die Verwendung des Gravitationsmodells die in Kapitel 2 genannten Parameter (bspw. Agglomerationswirkungen, Verkaufsflächenausstattung, großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe, Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte sowie Zeit-Raum-Distanz-Faktoren) bei der Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen Berücksichtigung.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten werden nachfolgend bezüglich der Bestandsstrukturen der strukturprägenden Anbieter (sonstige Lagen) sowie der Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche (s. Kapitel 2 Methodik) im Untersuchungsraum Randsortimente betrachtet. Hierbei sind nur die Bestandsstrukturen bestimmter zentraler Versorgungsbereiche zu beachten. Keine Beachtung finden bspw. Nahversorgungszentren

oder Grundversorgungszentren, da diese aufgrund einer überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente nur sehr geringe Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens aufweisen. Beachtet werden darüber hinaus auch die Bestandsstrukturen in den ausgewiesenen Sonderstandorte/Fachmarktstandorten/Ergänzungsstandorten im Untersuchungsraum Randsortimente.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der sehr guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie aufgrund der weiteren im Paderborner Stadtgebiet angesiedelten, das Planvorhaben ergänzenden Angebotsstrukturen im Möbelsortiment (drei Möbelmitnahmemärkte und weitere strukturprägende Möbelanbieter) zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Planvorhaben das einzige Wohnkaufhaus in der geplanten Dimensionierung im Untersuchungsraum Randsortimente darstellt, Kopplungseffekte mit dem geplanten Hornbach-Baumarkt zu erwarten sind und das Planvorhaben über ein attraktives, hinsichtlich Preis- und Qualitätsspektrum breites Angebot verfügt, wodurch der Gesamtstandort eine relativ hohe Strahlkraft aufweist. Der Streuumsatz wird daher mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.3 Angebotsanalyse

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 in den Untersuchungsräumen.

Einbezogen werden nach Abstimmungen mit der Stadt Paderborn und der Firma Krieger sowie eigener Recherchen diesbezüglich

- die in der Stadt Hamm bauplanungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen (Möglichkeiten zur Erweiterung der Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe differenziert nach untersuchungsrelevanten Sortimenten) der Betriebe Finke<sup>26</sup> (40.000 m<sup>2</sup> GVKF) und Carré (9.800 m<sup>2</sup> GVKF),
- die in der Stadt Hamm bauplanungsrechtlich genehmigte Ansiedlung eines Preisbells<sup>26</sup> an Unnaer Straße 36 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.200 m<sup>2</sup> (differenziert nach untersuchungsrelevanten Sortimenten),
- die in der Stadt Hamm geplante, im Bebauungsplanverfahren befindliche Ansiedlung eines Mömax<sup>26</sup> an der Ecke Münsterstraße/Warendorfer Straße mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> (differenziert nach untersuchungsrelevanten Sortimenten),

---

<sup>26</sup> Informationen der Stadt Hamm.

- die in Bielefeld in der Umsetzung befindliche Neuaufstellung eines Möbel-Boss (Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung) an der Herforder Straße 271-273 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> (differenziert nach untersuchungsrelevanten Sortimenten) sowie
- die in der Stadt Paderborn geplante, im Bebauungsplanverfahren befindliche Ansiedlung eines Hornbach-Baumarktes im direkten Anschluss an den Vorhabenstandort mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.600 m<sup>2</sup> (differenziert nach untersuchungsrelevanten Sortimenten).

In dieser Verträglichkeitsanalyse werden die vorgenannten Planvorhaben als perspektivischer Bestand für den Prognosehorizont 2023 in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte im Untersuchungsraum wurden in diesem Zusammenhang entsprechend angepasst bzw. reduziert. Durch Einbeziehung der vorgenannten Planvorhaben erfolgt somit eine Worst Case Betrachtung der Auswirkungen des Planvorhabens.

Weitere zu berücksichtigende Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt.

Zur Gewährleistung einer möglichst hohen Datentransparenz und Plausibilität der Untersuchung wurden die nachfolgend dargestellten Ergebnisse mit relevanten Aussagen vorliegender kommunaler Rahmenplanungen (Einzelhandelskonzepte etc.), vorliegenden Einzelhandelsgutachten zu Möbeleinzelhandelsvorhaben sowie vorliegenden Datengrundlagen abgeglichen<sup>27</sup>.

Nachfolgend werden zunächst die Werte für Verkaufsflächen und Umsätze für das Hauptsortiment Möbel im Untersuchungsraum Möbel und im Anschluss daran die Werte für Verkaufsflächen und Umsätze für die untersuchungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens im Untersuchungsraum Randsortimente dargestellt.

Die zwischen dem EHK Paderborn 2015 und der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse abweichenden Werte für einzelne Lagen sind darauf zurückzuführen, dass:

- bei den Erhebungen der Verträglichkeitsanalyse im Gegensatz zum Einzelhandelskonzept nur die außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegenden strukturprägenden Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Sortimenten des Planvorhabens (ab 300 m<sup>2</sup> GVKF) als Randsortiment erfasst wurden (bspw. untersuchungsrelevante Sortimente als Randsortiment von Lebensmittelfachmärkten, Baumärkten etc.).
- bei den Erhebungen der Verträglichkeitsanalyse auch bauplanungsrechtlich genehmigte Verkaufsflächen einbezogen wurden.

---

<sup>27</sup> Nachfolgend wird in den tabellarischen und textlichen Darstellungen zwischen den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen, in den ausgewiesenen Sonder- und Fachmarktstandorten und in den Sonstigen Lagen unterschieden. Die Sonstigen Lagen umfassen dabei diejenigen Standorte einer Kommune, welche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der ausgewiesenen Sonder- und Fachmarktstandorte gelegen sind.

- Veränderungen der Angebotsstrukturen zwischen 2012/2013 und 2019 erfolgt sind. Im Paderborner Stadtgebiet erfolgten beispielsweise neben typischen Fluktuationen im kleinteiligen Einzelhandelsbesatz der zentralen Versorgungsbereiche auch die Schließung eines Praktiker Baumarktes, des Karstadt Schnäppchenmarktes, des Outlet Stores und eines Euronics XXL sowie die Standortaufgabe von Möbel Clou und eines Max-Bahr-Marktes, wobei die Standorte durch Möbel Punkt und einen Hagebaumarkt nachgenutzt wurden. Darüber hinaus erfolgte die Neuansiedlung von Saturn.

Aufgeführt werden in den anschließenden Tabellen nur Kommunen und Standortbereiche (dies betrifft auch zentrale Versorgungsbereiche), in welchen nennenswerte untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen (siehe Kapitel 2 Methodik) bestehen.

**Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Möbel im Sortimentsbereich Möbel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

Kommune	Lage	Sortiment Möbel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Paderborn	IZ Paderborn	1.200	2,1
	STZ Elsen	200	0,3
	STZ Schloß Neuhaus	*	*
	ES Südring-Center/real	200	0,2
	SO Dören	26.200	43,6
	SO Frankfurter Weg	16.200	27,3
	SO Marienloher Straße	200	0,4
	SO Möbel/Baumarkt**	35.000	39,8
	Sonstige Lagen	2.200	3,6
Altenbeken	IZ Altenbeken	*	*
	Sonstige Lagen	<1.000	<2,0
Augustdorf	IZ Augustdorf	100	0,2
	Sonstige Lagen	*	*
Bad Driburg	IZ Bad Driburg	400	0,4
	SO Am Siedlerplatz	1.900	3,1
	Sonstige Lagen	*	*
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	*	*
	Sonstige Lagen	<1.000	<1,5
Borchen	Sonstige Lagen	<500	<0,5
Büren	IZ Büren	200	0,3
	SO Fürstenberger Str./Werkstr.	*	*
	Sonstige Lagen	*	*

Delbrück	IZ Delbrück	700	1,0
	Sonstige Lagen	15.000	21,1
Geseke	IZ Geseke	900	0,8
	SO Bürener Straße	500	0,7
	Sonstige Lagen	3.900	5,4
Hövelhof	IZ Hövelhof	700	1,0
	SO Güterloher Straße	<500	<0,5
	Sonstige Lagen	*	*
Horn- Bad Meinberg	IZ Horn- Bad Meinberg	<500	<0,5
	NZ Horn- Bad Meinberg	<500	<0,5
	SO Wilberger Straße	<500	<0,5
	Sonstige Lagen	*	*
Salzkotten	IZ Salzkotten	300	0,4
	SO Geseker Straße	600	1,1
	SO Salinhof	*	*
	Sonstige Lagen	1.700	1,8
Schloß Holte-Stukenbrock	STZ Holte	200	0,3
	STZ Stukenbrock	500	0,7
	ES City-Center	200	0,2
	Sonstige Lagen	500	0,9
Ahlen	Sonstige Lagen	6.000	11,5
Bad Oeynhausen	Sonstige Lagen	<1.000	<1,0
Bad Salzflen	Sonstige Lagen	<500	<1,0
Beckum	Sonstige Lagen	13.300	20,5
Beelen	Sonstige Lagen	<2.000	<2,0
Bielefeld***	Sonstige Lagen	90.400	176,4
Blomberg	Sonstige Lagen	<4.000	<5,5
Brakel	Sonstige Lagen	<3.000	<4,5
Brilon	Sonstige Lagen	<3.000	<4,5
Detmold	Sonstige Lagen	3.500	6,0
Erwitte	Sonstige Lagen	<500	<1,0
Gütersloh	Sonstige Lagen	26.600	38,3
Hameln	Sonstige Lagen	22.200	50,1
Hamm****	Sonstige Lagen	59.300	89,8
Herford	Sonstige Lagen	5.100	8,0
Kalletal	Sonstige Lagen	<2.000	<2,0
Langenberg	Sonstige Lagen	<3.000	<3,0
Lemgo	Sonstige Lagen	5.800	8,8
Leopoldshöhe	Sonstige Lagen	<6.000	<13,5
Lippstadt	Sonstige Lagen	18.200	20,7
Löhne	Sonstige Lagen	<4.000	<7,5
Lüdge	Sonstige Lagen	<1.000	<1,0

Marsberg	Sonstige Lagen	<500	<1,0
Minden	Sonstige Lagen	7.100	13,1
Oelde	Sonstige Lagen	<15.500	<36,5
Porta Westfalica	Sonstige Lagen	20.300	28,5
Rheda-Wiedenbrück	Sonstige Lagen	4.800	9,1
Rietberg	Sonstige Lagen	1.500	2,4
Soest	Sonstige Lagen	22.800	37,9
Steinheim	Sonstige Lagen	8.500	13,6
Verl	Sonstige Lagen	<8.500	<12,5
Versmold	Sonstige Lagen	900	1,4
Warburg	Sonstige Lagen	1.700	2,5
Werl	Sonstige Lagen	<44.000	<60,5
Willebadessen	Sonstige Lagen	<2.500	<3,5
<b>Gesamt*****</b>		<b>526.000</b>	<b>855,5</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2019; 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; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt;

\* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

\*\* inkl. Bestandsbetrieb Finke und Planvorhaben Hornbach-Baumarkt;

\*\*\* inkl. Planvorhaben Möbel-Boss;

\*\*\*\* inkl. Erweiterungsmöglichkeiten Finke, Carré und Planvorhaben Preisrebell, Mömax;

\*\*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Einzugsgebiet des Planvorhabens bestehen rd. 526.000 m<sup>2</sup> untersuchungsrelevante Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Möbel, auf welcher ein Jahresumsatz von rd. 855,5 Mio. Euro<sup>28</sup> generiert wird.

Das Angebot im Sortimentsbereich Möbel im Untersuchungsraum Möbel wird im Wesentlichen durch großformatige Möbelmärkte, zumeist in dezentralen Lagen, geprägt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten im Untersuchungsraum Randsortiment ergab die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

<sup>28</sup> Basis für die Umsatzschätzung bilden branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, EHI Whitepaper Möbeleinzelhandel, Möbelkultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe), Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen, Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum, laufende Auswertung von Fachliteratur und Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

**Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Wohn- einrichtungsbedarf und Heimtextilien/Gardinen (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

Kommune	Lage	GPK/Hausrat/Wohn- einrichtungsbedarf		Heimtextilien/ Gardinen	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Paderborn	IZ Paderborn	3.000	3,6	200	0,3
	STZ Elsen	<100	<0,1	<300	<0,5
	STZ Schloß Neuhaus	300	0,3	*	*
	ES Südring-Center/real	1.300	1,7	*	*
	SO Dören	3.200	4,0	800	1,3
	SO Frankfurter Weg	1.800	2,1	1.400	2,4
	SO Marienloher Straße	400	0,4	*	*
	SO Möbel/Baumarkt**	3.800	3,0	800	0,7
	Sonstige Lagen	1.500	1,7	300	0,5
Augustdorf	IZ Augustdorf	100	0,1	<100	<0,1
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Bad Driburg	IZ Bad Driburg	1.300	1,5	100	0,2
	SO Am Siedlerplatz	200	0,3	<100	<0,1
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	700	0,6	100	0,2
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Büren	IZ Büren	<100	<0,1	200	0,2
	SO Fürstenberger Str./Werkstr.	300	0,3	<100	<0,1
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Delbrück	IZ Delbrück	900	1,0	<100	0,1
	Sonstige Lagen	1.400	1,7	100	0,2
Geseke	IZ Geseke	200	0,2	*	*
	SO Bürener Straße	200	0,2	<100	<0,1
	Sonstige Lagen	300	0,3	*	*
Hövelhof	IZ Hövelhof	500	0,6	*	*
	SO Güterloher Straße	<200	<0,2	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Horn- Bad Meinberg	IZ Horn- Bad Meinberg	400	0,4	*	*
	NZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*	*
	SO Wilberger Straße	100	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	<100	<0,1	*	*

Salzkotten	IZ Salzkotten	300	0,3	<300	<0,4
	SO Geseker Straße	*	*	*	*
	SO Salinenhof	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	300	0,3	<100	<0,1
Schloß Holte-Stukenbrock	STZ Holte	200	0,2	*	*
	STZ Stukenbrock	300	0,3	*	*
	ES City-Center	700	0,9	*	*
	Sonstige Lagen	200	0,2	*	*
<b>Gesamt***</b>		<b>24.400</b>	<b>27,1</b>	<b>4.700</b>	<b>7,3</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2019; 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; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt;

\* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

\*\* inkl. Bestandsbetrieb Finke und Planvorhaben Hornbach-Baumarkt;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

**Tabelle 5: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment in den Sortimentsbereichen Haus-/Bett-/Tischwäsche und Bettwaren (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

Kommune	Lage	Haus-/Bett-/Tischwäsche		Bettwaren	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Paderborn	IZ Paderborn	700	1,2	<100	0,1
	STZ Elsen	*	*	*	*
	STZ Schloß Neuhaus	100	0,2	*	*
	ES Südring-Center/real	100	0,1	<100	0,1
	SO Dören	400	0,9	800	1,2
	SO Frankfurter Weg	800	1,6	600	0,8
	SO Marienloher Straße	*	*	*	*
	SO Möbel/Baumarkt**	<1.100	<0,9	<300	<0,2
	Sonstige Lagen	100	0,2	<100	0,1
Bad Driburg	IZ Bad Driburg	300	0,5	<300	<0,3
	SO Am Siedlerplatz	200	0,4	<100	0,1
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	<100	<0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Büren	IZ Büren	<100	0,1	*	*
	SO Fürstenberger Str./Werkstr.	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*

Delbrück	IZ Delbrück	200	0,4	*	*
	Sonstige Lagen	<100	0,2	<100	<0,2
Geseke	IZ Geseke	*	*		
	SO Bürener Straße	200	0,4	<100	<0,2
	Sonstige Lagen	<100	<0,1		
Hövelhof	IZ Hövelhof	100	0,3	<100	<0,1
	SO Güterloher Straße	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Horn- Bad Meinberg	IZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*	*
	NZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*	*
	SO Wilberger Straße	<100	<0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Salzkotten	IZ Salzkotten	<100	<0,1	<100	<0,1
	SO Geseker Straße	*	*	*	*
	SO Salinenhof	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Schloß Holte-Stukenbrock	STZ Holte	<100	0,1	300	0,5
	STZ Stukenbrock	*	*	*	*
	ES City-Center	<100	0,1	<100	<0,1
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
<b>Gesamt***</b>		<b>5.000</b>	<b>8,1</b>	<b>2.900</b>	<b>3,9</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2019; 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; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt;

\* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

\*\* inkl. Bestandsbetrieb Finke und Planvorhaben Hornbach-Baumarkt;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

**Tabelle 6: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment in den Sortimentsbereichen Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte und Leuchten/Lampen (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

Kommune	Lage	Elektrokleingeräte/ Elektrogroßgeräte		Leuchten/Lampen	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Paderborn	IZ Paderborn	600	4,4	<100	0,2
	STZ Elsen	<100	<0,2	*	*
	STZ Schloß Neuhaus	<100	0,1	*	*

Paderborn	ES Südring-Center/real	900	6,4	*	*
	SO Dören	1.800	5,3	600	0,9
	SO Frankfurter Weg	400	0,9	1.200	2,9
	SO Marienloher Straße	<100	0,3	400	1,1
	SO Möbel/Baumarkt**	500	1,3	1.600	2,6
	Sonstige Lagen	1.500	8,1	200	0,4
Altenbeken	IZ Altenbeken	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	<100	<0,4	*	*
Augustdorf	IZ Augustdorf	<100	0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Bad Driburg	IZ Bad Driburg	200	0,7	*	*
	SO Am Siedlerplatz	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Büren	IZ Büren	200	1,3	*	*
	SO Fürstenberger Str./Werkstr.	*	*	<200	<0,4
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Delbrück	IZ Delbrück	100	0,8	<100	0,1
	Sonstige Lagen	800	3,1	600	1,5
Geseke	IZ Geseke	100	0,7	<200	<0,3
	SO Bürener Straße	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	<100	0,1	*	*
Hövelhof	IZ Hövelhof	500	2,2	<100	0,1
	SO Güterloher Straße	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Horn- Bad Meinberg	IZ Horn- Bad Meinberg	<100	<0,1	*	*
	NZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*	*
	SO Wilberger Straße	<100	<0,1	100	0,3
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Salzkotten	IZ Salzkotten	200	0,9	*	*
	SO Geseker Straße	100	0,5	*	*
	SO Salinenhof	*	*	*	*
	Sonstige Lagen	100	0,2	<300	<0,8

Schloß Holte-Stukenbrock	STZ Holte	*	*	*	*
	STZ Stukenbrock	<100	<0,4	*	*
	ES City-Center	100	0,3	200	0,4
	Sonstige Lagen	<100	<0,2	*	*
<b>Gesamt***</b>		<b>8.400</b>	<b>38,6</b>	<b>5.500</b>	<b>11,9</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2019; 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; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt;

\* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

\*\* inkl. Bestandsbetrieb Finke und Planvorhaben Hornbach-Baumarkt;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Es ist festzuhalten, dass das Angebot in den Sortimentsbereichen **GPK/Hausrat/Wohn-einrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren, Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte** und **Leuchten/Lampen** schwerpunktmäßig insbesondere außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (in den Sonderstandorten/Fachmarktstandorten/Ergänzungsstandorten) angeboten wird. Hier prägen u. a. die Randsortimentsverkaufsflächen der Möbelmärkte sowie weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte die Angebotsstrukturen.

Einen Schwerpunkt in den Sortimentsbereichen **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** sowie **Haus-/Bett-/Tischwäsche** stellt darüber hinaus das Paderborner Innenstadtzentrum dar.

Insgesamt sind in den einzelnen untersuchungsrelevanten Randsortimenten - unter Berücksichtigung der Planvorhaben (s. Kapitel 4.3) - folgende untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen angesiedelt:

- GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf:  
rd. 24.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 27,1 Mio. Euro
- Heimtextilien/Gardinen:  
rd. 4.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 7,3 Mio. Euro
- Haus-/Bett-/Tischwäsche:  
rd. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 8,1 Mio. Euro
- Bettwaren  
rd. 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 3,9 Mio. Euro
- Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte:  
rd. 8.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 38,6 Mio. Euro
- Leuchten/Lampen:  
rd. 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 11,9 Mio. Euro

## 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich dessen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in den beiden Untersuchungsräumen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Untersuchungsräumen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Paderborn weist eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH Köln 2018) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Die Kommunen im Untersuchungsraum weisen eine breite Spannweite von unterdurchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftwerten auf. Die nach Einwohnern gewichteten durchschnittlichen Kaufkraftkennziffern der Untersuchungsräume Möbel und Randsortimente betragen jeweils rd. 97 und sind demnach ebenfalls als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen in den Kommunen der beiden Untersuchungsräume kann das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial ermittelt werden.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum Möbel für das Sortiment Möbel und im Untersuchungsraum Randsortimente sowie in der Stadt Paderborn für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Möbel, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren, Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte und Leuchten/Lampen dar<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> Eine detaillierte Auflistung der in den Untersuchungsräumen liegenden Kommunen ist in Tabelle 50 und Tabelle 51 (im Anhang) zu finden.

**Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Möbel**

Stadt/Untersuchungsraum	Einwohner	Kaufkraft Möbel in Mio. Euro *
Paderborn	149.075	50,3
Untersuchungsraum Randsortimente (ohne Paderborn)	259.722	87,9
Untersuchungsraum Möbel (ohne Kommunen U-Raum Randsortimente)	2.161.347	735,0
<b>Untersuchungsraum (gesamt)</b>	<b>2.570.144</b>	<b>873,2</b>

Quelle: Bevölkerung: Statistische Landesämter Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen (Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsstand: 31.12.2017); Kaufkraft: IFH 2018, Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

**Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche im Untersuchungsraum Randsortimente**

Stadt/Untersuchungsraum	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro*		
		GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf	Heimtextilien/Gardinen	Haus-/Bett-/Tischwäsche
Paderborn	149.075	10,0	6,0	3,0
Untersuchungsraum Randsortimente (ohne Paderborn)	259.722	17,4	10,5	5,3
<b>Untersuchungsraum Randsortimente (gesamt)</b>	<b>408.797</b>	<b>27,4</b>	<b>16,5</b>	<b>8,3</b>

Quelle: Bevölkerung: Statistische Landesämter Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen (Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsstand: 31.12.2017); Kaufkraft: IFH 2018, Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

**Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Sortimentsbereiche Bettwaren, Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte, Leuchten/Lampen im Untersuchungsraum Randsortimente**

Stadt/Untersuchungsraum	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro*		
		Bettwaren	Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte	Leuchten/Lampen
Paderborn	149.075	1,2	23,4	6,1
Untersuchungsraum Randsortimente (ohne Paderborn)	259.722	2,1	40,9	10,6
<b>Untersuchungsraum Randsortimente (gesamt)</b>	<b>408.797</b>	<b>3,3</b>	<b>64,3</b>	<b>16,7</b>

Quelle: Bevölkerung: Statistische Landesämter Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen (Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsstand: 31.12.2017); Kaufkraft: IFH 2018, Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

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

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2023 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung in den beiden Untersuchungsräumen bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Möbel, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren, Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte und Leuchten/Lampen;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum Möbel mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung bis 2023 von insgesamt „minus“ rd. 0,8 % sowie im Untersuchungsraum Randsortimente mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 0,5 % zu rechnen. Im Gegensatz dazu werden im selben Zeitraum im Paderborner Stadtgebiet Bevölkerungszuwächse von rd. 2,8 % erwartet.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich:

- Möbel von plus rd. 0,2 %;
- GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf von plus rd. 0,2 %;
- Heimtextilien/Gardinen von plus rd. 0,4 %;
- Haus-/Bett-/Tischwäsche von plus rd. 0,2 %;
- Bettwaren von plus rd. 0,2 %;
- Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte von minus rd. 4,2 %;
- Leuchten/Lampen von plus rd. 0,2 %;

ableiten.

Im Untersuchungsraum Möbel (gesamt mit Untersuchungsraum Randsortimente und Paderborn) ergibt sich somit in Summe eine durchschnittlich leicht negative Entwicklung der sortimentsbezogenen Kaufkraft im Sortiment Möbel von minus rd. 0,3 % bzw. minus rd. 3,0 Mio. Euro auf rd. 870,2 Mio. Euro<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Werte in % bzw. in Mio. Euro auf erste Nachkommastelle gerundet.

In Summe ergeben sich somit im Untersuchungsraum Randsortimente (ohne Paderborn) die nachfolgend dargestellten Kaufkraftentwicklungen in den untersuchungsrelevanten Randsortimentsbereichen<sup>31</sup>:

- **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** um minus rd. 0,3 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergibt sich (2023) somit eine geringfügige Reduzierung auf rd. 17,3 Mio. Euro;
- **Heimtextilien/Gardinen** um minus rd. 0,1 % bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit (2023) nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 10,5 Mio. Euro;
- **Haus-/Bett-/Tischwäsche** um minus rd. 0,3 % bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit (2023) nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 5,3 Mio. Euro;
- **Bettwaren** um minus rd. 0,3 % bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit (2023) nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 2,1 Mio. Euro;
- **Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte** um minus rd. 4,7 % bzw. rd. 1,9 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergibt sich (2023) somit eine Reduzierung auf rd. 39,0 Mio. Euro.
- **Leuchten/Lampen** um minus rd. 0,3 % bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit (2023) nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 10,6 Mio. Euro.

In der Stadt Paderborn werden, bedingt durch die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung, in den Sortimentsbereichen Möbel, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren und Leuchten/Lampen positive Entwicklungen der Nachfrage (jeweils + rd. 3,0 %, Ausnahme Heimtextilien/Gardinen + rd. 3,2 %) und im Sortimentsbereich Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte eine leicht rückläufige Entwicklung der Nachfrage (minus rd. 1,5 %) erwartet.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) finden die dargestellten Kaufkraftentwicklungen des Hauptsortiments sowie der untersuchungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens Berücksichtigung.

---

<sup>31</sup> Werte in % bzw. in Mio. Euro auf erste Nachkommastelle gerundet.

## Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Zentralität)<sup>32</sup>

Durch Gegenüberstellung der in Paderborn bzw. in den Untersuchungsräumen vorhandenen Kaufkraft im Prognosejahr 2023 (s. o.) mit der durch die Bestandsstrukturen (inkl. der zu berücksichtigenden weiteren Planvorhaben und Erweiterungen<sup>33</sup> (s. Kapitel 4.3)) erzielten Umsätze im Prognosejahr 2023 wird ersichtlich, in welchen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Kaufkraft rechnerisch abfließt und in welchen Sortimentsbereichen Kaufkraft rechnerisch in den jeweiligen Untersuchungsraum zufließt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den beiden Untersuchungsräumen jeweils aufgrund der Erhebungsmethodik (s. Kapitel 2) bestimmte Angebotsstrukturen nicht erfasst wurden und gleichzeitig weitere Planvorhaben und Erweiterungen<sup>34</sup> (s. Kapitel 4.3) und deren Umsätze Berücksichtigung finden. In der Realität dürfte sich die Zentralität somit in den jeweiligen Untersuchungsräumen und den jeweiligen Sortimentsbereichen leicht different darstellen (s. entsprechende Fußnoten).

**Tabelle 10: Umsatz-Kaufkraft-Relation (Prognosehorizont 2023) in Paderborn und in den beiden Untersuchungsräumen in den Sortimentsbereichen Möbel, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche**

Bereich	Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) Prognosehorizont 2023			
	Möbel	GPK/Hausrat/ Wohneinrichtungsbedarf	Heimtextilien/ Gardinen	Haus-/Bett/ Tischwäsche
Paderborn	233	171	92	169
Untersuchungsraum Randsortimente	-	99	44	97
Untersuchungsraum Möbel	98	-	-	-

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Statistische Landesämter Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen (Bevölkerungsstand: 31.12.2017); Bevölkerungsprognose); Kaufkraft: IFH 2018; Umsatzprognose: s. Kapitel 2; Werte gerundet.

<sup>32</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.

<sup>33</sup> Ohne das hier untersuchte Planvorhaben, aber mit Bestandsbetrieb Finke.

Tabelle 11: Umsatz-Kaufkraft-Relation (Prognosehorizont 2023) in Paderborn und in den beiden Untersuchungsräumen in den Sortimentsbereichen Bettwaren, Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte und Leuchten/Lampen

Bereich	Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) Prognosehorizont 2023		
	Bettwaren	Elektrokleingeräte/ Elektrogroßgeräte	Leuchten/Lampen
Paderborn	206	115	132
Untersuchungsraum Randsortimente	120	60	72
Untersuchungsraum Möbel	-	-	-

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Statistische Landesämter Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen (Bevölkerungsstand: 31.12.2017); Bevölkerungsprognose); Kaufkraft: IFH 2018; Umsatzprognose: s. Kapitel 2; Werte gerundet.

Anhand der vorstehenden Tabellen wird ersichtlich, dass im Sortimentsbereich **Möbel**<sup>34</sup> deutliche Kaufkraftzuflüsse in das Paderborner Stadtgebiet erfolgen.

Anhand der vorstehenden Tabellen wird ersichtlich, dass in den Sortimentsbereichen<sup>34</sup> **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren** und **Leuchten/Lampen** (im Jahr 2023) deutliche und im Sortimentsbereich<sup>34</sup> **Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte** geringe Kaufkraftzuflüsse nach Paderborn erfolgen.

Kaufkraftabflüsse werden (im Jahr 2023) dagegen im Sortimentsbereich<sup>34</sup> **Heimtextilien/Gardinen** ersichtlich.

## 4.5 Analyse und 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.

Für die Analysen der im Untersuchungsraum Randsortimente gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommune und auf eigene Vor-Ort-Erhebungen zurückgegriffen.

Im Anhang erfolgt gemäß den voranstehenden Ausführungen die Darstellung der Analysen der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums Randsortimente (s. Kapitel 4.2.2) mit den wesentlichen Inhalten. Dargestellt werden auch die ausgewiesenen Sonderstandorte/Fachmarktstandorte und Ergänzungsstandorte.

<sup>34</sup> Ohne das hier untersuchte Planvorhaben, aber mit Bestandsbetrieb Finke.

## 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

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

- Die Krieger Unternehmensgruppe (u.a. Möbel Höffner, Möbel Kraft, Sconto) hat im Spätsommer 2018 das Möbelhandelsunternehmen Finke übernommen. Gegenstand der Übernahme war auch der Paderborner Standort von Finke. Es besteht die Überlegung, das bestehende Finke-Möbelhaus durch ein modernes Möbelhaus mit Lager zu ersetzen.
- Der Vorhabenstandort des Bestandsbetriebs bzw. des Planvorhabens befindet sich an der Wilfried-Finke-Allee in Paderborn.
- Nach dem EHK Paderborn 2015 ist der Vorhabenstandort Bestandteil des Sonderstandorts Möbel/Baumarkt. Der unmittelbar nördlich des Planvorhabens geplante Hornbach-Baumarkt ist bei den Untersuchungen des Planvorhabens mit zu berücksichtigen (Agglomerationseffekte).
- Das Standortumfeld ist durch verschiedene Gewerbebetriebe, durch Verwaltungs- und schulische Einrichtungen (Jugendamt, Hauptzollamt, IHK Ostwestfalen, Realschule), durch Sportstätten (Benteler-Arena mit Parkflächen, Ahorn-Sportpark) sowie durch Grün- und Freiflächen geprägt. Vereinzelt befinden sich zudem nördlich und westlich des Planvorhabens Wohngebäude.
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die von Westen nach Osten verlaufende Paderborner Straße bzw. die Wilfried-Finke-Allee, über die nördlich des Vorhabenstandorts gelegene B 1 sowie über die rd. 1 km westlich gelegene A 33. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.
- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort gelegenen Bushaltestellen Stedener Feld und Arena/Almeaue.
- Der Bestandsbetrieb Finke weist eine Gesamtverkaufsfläche von 42.998 m<sup>2</sup> und das Planvorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von 39.576 m<sup>2</sup> (- 3.422 m<sup>2</sup>) auf. Mit der Realisierung des Planvorhabens erfolgt eine Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche.
- Mit der Realisierung des Planvorhabens erfolgt in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen insgesamt eine Verkaufsflächenverkleinerung um 1.204 m<sup>2</sup> bzw. 16,7 %. In den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Teppiche und Lampen/Leuchten erfolgt dabei eine Reduzierung der Verkaufsflächen (im Vergleich zum

Bestandsbetrieb). In den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Bettwaren, Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte erfolgen geringfügige Erweiterungen der sortiments-spezifischen Verkaufsflächen (im Vergleich zum Bestandsbetrieb).

- Das Angebot im Sortimentsbereich Möbel im Untersuchungsraum Möbel wird im Wesentlichen durch großformatige Möbelmärkte, zumeist in dezentralen Lagen, geprägt.
- Insgesamt bestehen im Untersuchungsraum Möbel - unter Berücksichtigung der weiteren Planvorhaben bzw. Erweiterungsmöglichkeiten (s. Kapitel 4.3) – rd. 526.000 m<sup>2</sup> untersuchungsrelevante Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Möbel, auf welcher ein Jahresumsatz von rd. 855,5 Mio. Euro generiert wird.
- Das Angebot in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren, Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte und Leuchten/Lampen wird schwerpunktmäßig insbesondere außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (in den Sonderstandorten/Fachmarktstandorten/Ergänzungsstandorten) angeboten wird. Hier prägen u. a. die Randsortimentsverkaufsflächen der Möbelmärkte sowie weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte die Angebotsstrukturen. Einen Schwerpunkt in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf sowie Haus-/Bett-/Tischwäsche stellt darüber hinaus das Paderborner Innenstadtzentrum dar.
- Die nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer beträgt
  - in Paderborn rd. 97 und ist damit als leicht unterdurchschnittlich einzuordnen;
  - im Untersuchungsraum Möbel rd. 97 und ist damit als leicht unterdurchschnittlich einzuordnen;
  - im Untersuchungsraum Randsortimente rd. 97 und ist damit ebenfalls als leicht unterdurchschnittlich einzuordnen.
- In der Stadt Paderborn ist (im Jahr 2023) mit einer Zentralität von rd. 233 im Sortimentsbereich Möbel ein deutlicher Kaufkraftzufluss festzustellen (inkl. der zu berücksichtigenden weiteren Planvorhaben und Erweiterungen<sup>35</sup> (s. Kapitel 4.3)).
- Bezüglich der untersuchungsrelevanten Randsortimente<sup>35</sup> sind in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf (Zentralität rd. 171), Haus-/Bett-/Tischwäsche (Zentralität rd. 169), Bettwaren (Zentralität rd. 206), und Leuchten/Lampen (Zentralität rd. 132) (im Jahr 2023) deutliche und im Sortimentsbereich Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte (Zentralität rd. 115) geringe Kaufkraftzuflüsse nach Paderborn festzustellen. Kaufkraftabflüsse werden (im Jahr 2023) dagegen im Sortimentsbereich Heimtextilien/Gardinen (Zentralität rd. 92), ersichtlich.

---

<sup>35</sup> Ohne das hier untersuchte Planvorhaben, aber mit Bestandsbetrieb Finke.

- Die Nachfragesituation wird sich bis zum Prognosehorizont (2023) im Untersuchungsraum Möbel (gesamt mit Untersuchungsraum Randsortimente und Paderborn) im Sortimentsbereich Möbel mit einer Abnahme von minus rd. 0,3 % bzw. minus rd. 3,0 Mio. Euro auf rd. 870,2 Mio. Euro leicht negativ entwickeln<sup>36</sup>.
- Die Nachfragesituation wird sich bis zum Prognosehorizont (2023) in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen des Untersuchungsraums Randsortimente (ohne Paderborn) wie folgt entwickeln<sup>36</sup>:
  - **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** um minus rd. 0,3 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergibt sich (2023) somit eine geringfügige Reduzierung auf rd. 17,3 Mio. Euro;
  - **Heimtextilien/Gardinen** um minus rd. 0,1 % bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit (2023) nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 10,5 Mio. Euro;
  - **Haus-/Bett-/Tischwäsche** um minus rd. 0,3 % bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit (2023) nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 5,3 Mio. Euro;
  - **Bettwaren** um minus rd. 0,3 % bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit (2023) nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 2,1 Mio. Euro;
  - **Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte** um minus rd. 4,7 % bzw. rd. 1,9 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergibt sich (2023) somit eine Reduzierung auf rd. 39,0 Mio. Euro.
  - **Leuchten/Lampen** um minus rd. 0,3 % bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro. Hinsichtlich der Kaufkraft ergeben sich somit (2023) nur geringfügige Veränderungen zu der aktuellen Kaufkraft von rd. 10,6 Mio. Euro.
- In der Stadt Paderborn werden, bedingt durch die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung, in den Sortimentsbereichen Möbel, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren und Leuchten/Lampen positive Entwicklungen der Nachfrage (jeweils + rd. 3,0 %, Ausnahme Heimtextilien/Gardinen + rd. 3,2 %) und im Sortimentsbereich Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte eine leicht rückläufige Entwicklung der Nachfrage (minus rd. 1,5 %) erwartet.

---

<sup>36</sup> Werte in % bzw. in Mio. Euro auf erste Nachkommastelle gerundet.

## 5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt eine Umsatzschätzung für das Bestandsobjekt sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Das OVG NRW hat in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18 / 13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96 / 14.NE) die Durchführung einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, „sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen“ (OVG NRW Az. 7 D 18 / 13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es – sofern Daten vorliegen – hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

### 5.1 Umsatz des Bestandsobjektes

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Untersuchungsräume und den Mikrostandort sowie dessen Vergleichbarkeit mit anderen bundesweiten Standorten des Betreibers Finke wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Insofern wurden bzgl. der anzunehmenden Flächenproduktivität für das Finke Wohnkaufhaus folgende Aspekte gewürdigt:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Möbel Finke betrug im Jahre 2012 bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 34.583 m<sup>2</sup> rd. 1.080 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr<sup>37</sup>.
- Die Auswertung der einschlägigen Fachliteratur<sup>38</sup> lässt zudem darauf schließen, dass die durchschnittliche Flächenproduktivität von Möbel Finke im Jahr 2017 in einem ähnlichen Bereich wie im Jahr 2012 liegen wird.
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für ein Wohnkaufhaus (ab 20.000 m<sup>2</sup> GVKF), als welches der Bestandsbetrieb Finke einzuordnen ist, weist eine Spannweite von 1.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF (Minimum) bis 1.300 Euro/m<sup>2</sup> VKF (Maximum) auf<sup>39</sup>.
- Im Bundesgebiet befinden sich weitere Finke-Standorte in Erfurt, Hamm, Jena, Münster-Nienberge und in Kassel-Fuldabrück:
  - Der Vorhabenstandort weist eine gute ÖPNV- und eine sehr gute MIV-Anbindung auf, die hinsichtlich der Qualität als vergleichbar mit den anderen

---

<sup>37</sup> EHI Retail Real Institut 2014 – Whitepaper Möbeleinzelhandel.

<sup>38</sup> Möbel Kultur Umsätze Spezial 2018, Möbel Kultur Paläste Spezial 2017.

<sup>39</sup> BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017.

Finke-Standorten zu bewerten ist. Hieraus ergibt sich demnach kein Anhaltswert für eine Abweichung vom Betreiberdurchschnitt.

- Die Untersuchungsräume sowie die Stadt Paderborn weisen ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 97; vgl. IfH 2018). Das Umfeld der anderen Finke-Standorte weist in Teilen ein höheres (Münster), in Teilen ein vergleichbares (Hamm, Kassel-Fuldabrück) sowie in Teilen ein geringeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (Erfurt, Jena) als das Umfeld des Bestandsbetriebs Finke in Paderborn auf. Hieraus ergibt sich demnach kein Anhaltswert für eine Abweichung vom Betreiberdurchschnitt.
- In Paderborn bestehen neben dem Wohnkaufhaus Finke drei Möbelmitnahmemärkte und weitere strukturprägende Möbelanbieter, die das Angebot des Wohnkaufhauses ergänzen und Synergieeffekte erzeugen. Im Umfeld/Stadtgebiet der Vergleichsstandorte sind ebenfalls Möbelmitnahmemärkte und weitere strukturprägende Möbelmärkte angesiedelt. Aus dem Standortumfeld ergibt sich demnach kein Anhaltswert für eine Abweichung vom Betreiberdurchschnitt.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb insgesamt vergleichbare (mindestens keine schlechteren) Rahmenbedingungen als die weiteren bundesweit bestehenden Finke-Standorte aufweist. Somit ist hinsichtlich des Bestandsbetriebs Finke mindestens von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes<sup>40</sup> wird für den Bestandsbetrieb Finke eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt geringere betreiberspezifische Flächenproduktivität von rd. **1.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF** angenommen.

## 5.2 Umsatz des Planvorhabens

Auf Basis mehrerer, vom Betreiber (Firma Krieger) genannter, mit dem Planvorhaben vergleichbarer Standorte bereits bestehender Möbelmärkte, wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet.

Berücksichtigt werden muss, dass am Vorhabenstandort die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses geplant ist, der Betreiber des Wohnkaufhauses (Höffner oder Kraft) zum aktuellen Zeitpunkt aber noch nicht fest steht. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im nördlichen Anschluss an das Planvorhaben die Ansiedlung eines Hornbach-Baumarktes mit 18.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche geplant ist und dementsprechend Agglomerationseffekte anzunehmen sind.

---

<sup>40</sup> Durch Annahme einer geringeren Flächenproduktivität für den Bestandsbetrieb erhöhen sich die durch das Planvorhaben bedingten Umsatzumverteilungen, da die sortimentspezifischen Umsätze des Bestandsbetriebs mit den geschätzten Umsätzen des Planvorhabens gegenübergestellt werden. Die Annahme einer geringeren Flächenproduktivität für den Bestandsbetrieb entspricht somit dem Worst Case-Ansatz.

Analog der einschlägigen Fachliteratur ist davon auszugehen, dass die Höffner-Möbelmärkte im bundesweiten Durchschnitt eine deutlich höhere Flächenleistung als die Kraft-Möbelmärkte erzielen. Im Sinne einer Worst Case-Betrachtung werden zur Herleitung der für das Planvorhaben anzunehmenden Flächenproduktivität daher nachfolgend nur vergleichbare Standorte von Höffner herangezogen.

Als mit dem Planvorhaben vergleichbare Standorte werden die folgenden Standorte herangezogen:

- Höffner in Schwetzingen, Zündholzstraße 3, 68723 Schwetzingen
- Höffner (+Sconto) in Rösrath, Auf der Grefenfurth 5, 51503 Rösrath

Eine Vergleichbarkeit der genannten Standorte ist hinsichtlich:

- der räumlichen Lage – autokundenorientiert, gute Erreichbarkeit per PKW, Gewerbegebietslage,
- der angesiedelten Möbelmärkte – Höffner,
  - In Rösrath ist neben dem Höffner-Wohnkaufhaus auch noch ein Sconto-Möbelmitnahmemarkt angesiedelt. Es ist davon auszugehen, dass der Höffner von Kopplungseffekten des Kombinationsstandorts profitieren und somit höhere Flächenleistungen als das Planvorhaben erzielen wird. Die Einbeziehung des Vergleichsstandorts in Rösrath zur Herleitung der Flächenleistung des Planvorhabens entspricht somit einer Worst Case-Betrachtung des Planvorhabens.
- der Verkaufsflächendimensionen des Betreibers Höffner,
- der Prägung des direkten Umfeldes durch weitere Fachmärkte, bezüglich welcher Kopplungseffekte anzunehmen sind,
  - Hornbach in Schwetzingen,
  - Sconto in Rösrath,

anzunehmen.

Das Einzugsgebiet des Vergleichsstandortes Schwetzingen wird voraussichtlich Teile des Rhein-Neckar-Kreises, des Rhein-Pfalz-Kreises sowie Gebietsteile der Städte Speyer und Heidelberg (nach Einwohnern gewichtetes Kaufkraftniveau von rd. 105 (IFH 2018)) und das Einzugsgebiet des Vergleichsstandortes Rösrath voraussichtlich Teile des Rheinisch-Bergischen-Kreises, des Rhein-Sieg-Kreises sowie Gebietsteile der Stadt Köln (nach Einwohnern gewichtetes Kaufkraftniveau von rd. 107 (IFH 2018)) umfassen. Das Kaufkraftniveau liegt in allen Einzugsgebieten der Vergleichsstandorte somit tendenziell höher als im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Da dieser Aspekt für eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität der Vergleichsstandorte gegenüber dem Planvorhaben spricht, ist im Sinne einer Worst Case-

Betrachtung auch eine Vergleichbarkeit der Vergleichsstandorte bezüglich des Kaufkraftniveaus anzunehmen.

Auf Basis empirischer Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Höffner-Wohnkaufhäuser an den genannten Vergleichsstandorten eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 1.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF erzielen.

Unter Orientierung an den Flächenleistungen der Vergleichsstandorte wird für das geplante Wohnkaufhaus im Sinne eines absoluten Worst Case-Ansatzes<sup>41</sup> eine Flächenproduktivität von **1.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF** angenommen.

Nach fachlicher Einschätzung ist für die Flächenproduktivitäten der Randsortimente des Planvorhabens ein vorhabenübliches Leistungsniveau anzunehmen. Die entsprechenden Flächenproduktivitäten liegen dabei in allen Randsortimentsbereichen z. T. deutlich unter der angenommenen durchschnittlichen Flächenleistung von **1.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF**. Diese Annahmen werden durch empirische Untersuchungen gestützt und ordnen sich in vorhaben- und sortimentsübliche Werte ein.

Die Flächenproduktivitäten variieren nach Sortimentsbereichen (s. Tabelle 12).

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze im Worst Case.

---

<sup>41</sup> Durch Annahme einer höheren Flächenproduktivität für das Planvorhaben erhöhen sich die durch das Planvorhaben bedingten Umsatzumverteilungen, da die sortimentspezifischen Umsätze des Bestandsbetriebe mit den geschätzten Umsätzen des Planvorhabens gegenübergestellt werden. Die Annahme einer höheren Flächenproduktivität für das Planvorhaben entspricht somit dem Worst Case-Ansatz.

**Tabelle 12: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens im Worst Case**

Sortimentsbereich	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro maximal
<b>Bestandsbetrieb Wohnkaufhaus Finke*</b>	<b>42.998</b>	<b>1.000</b>	<b>~ 44,4</b>
Möbel	34.248	1.100	~ 37,7
GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf	3.260	800	~ 2,6
Heimtextilien/Gardinen	650	700	~ 0,5
Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.010	800	~ 0,8
Bettwaren	200	700	~ 0,1
Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte	180	1.000	~ 0,2
Leuchten/Lampen	1.092	1.000	~ 1,1
Teppiche	1.900	600	~ 1,1
Baby- und Kleinkindartikel	-	-	-
Sonstige Sortimente**	458	600	~ 0,3
<b>Planvorhaben Wohnkaufhaus Höffner/Kraft*</b>	<b>39.576</b>	<b>1.800</b>	<b>~ 71,2</b>
Möbel	32.294	1.900	~ 61,4
GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf	2.885	1.300	~ 3,8
Heimtextilien/Gardinen	643	1.300	~ 0,8
Haus-/Bett-/Tischwäsche	732	1.500	~ 1,1
Bettwaren	353	1.400	~ 0,5
Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte	505	1.700	~ 0,9
Leuchten/Lampen	1.085	1.500	~ 1,6
Teppiche	677	900	~ 0,6
Baby- und Kleinkindartikel	201	1.300	~ 0,3
Sonstige Sortimente**	201	1.300	~ 0,3
<b>Differenz*</b>	<b>- 3.422</b>	<b>-</b>	<b>~ plus 26,8</b>
Möbel	-1.954	-	~ plus 23,7
GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf	- 375	-	~ plus 1,1
Heimtextilien/Gardinen	- 7	-	~ plus 0,4
Haus-/Bett-/Tischwäsche	- 287	-	~ plus 0,3
Bettwaren	+ 153	-	~ plus 0,4
Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte	+ 325	-	~ plus 0,7
Leuchten/Lampen	- 7	-	~ plus 0,5
Teppiche	- 1.223	-	~ minus 0,5
Baby- und Kleinkindartikel	+ 201	-	~ plus 0,3
Sonstige Sortimente**	- 257	-	~ minus <0,1

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen u. a. auf Basis der oben hergeleiteten Flächenproduktivitäten; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; \*\* Sonstige nicht zentrenrelevante Randsortimente ((u.a. Baumarkt-Sortiment i.e.S.; Gartenartikel (ohne Gartenmöbel); Matratzen).

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten und Annahmen wird für das **Planvorhaben** ein perspektivischer Jahresumsatz von maximal rd. **71,2 Mio. Euro** (rd. + 26,8 Mio. Euro) prognostiziert.

Maximal rd. **61,4 Mio. Euro** (rd. + 23,7 Mio. Euro) vom Gesamtumsatz entfallen auf das Hauptsortiment **Möbel**.

Für den **Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** wird ein Jahresumsatz von maximal rd. **3,8 Mio. Euro** (rd. + 1,1 Mio. Euro) prognostiziert, für den **Sortimentsbereich Heimtextilien/Gardinen** ein Jahresumsatz von maximal rd. **0,8 Mio. Euro** (rd. + 0,4 Mio. Euro), für den **Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche** ein Jahresumsatz von maximal rd. **1,1 Mio. Euro** (rd. + 0,3 Mio. Euro), für den **Sortimentsbereich Bettwaren** ein Jahresumsatz von maximal rd. **0,5 Mio. Euro** (rd. + 0,4 Mio. Euro), für den Sortimentsbereich **Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte** ein Jahresumsatz von maximal rd. **0,9 Mio. Euro** (rd. + 0,7 Mio. Euro) sowie für den **Sortimentsbereich Leuchten/Lampen** ein Jahresumsatz von maximal rd. **1,6 Mio. Euro** (rd. + 0,5 Mio. Euro).

In den **sonstigen Sortimenten** werden perspektivische Jahresumsätze in Höhen prognostiziert, anhand derer keine durch das Gesamtvorhaben induzierten mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten sind. Zu berücksichtigen ist zudem, dass es sich bei den sonstigen Sortimenten um Warengruppen handelt, die nach dem EHK Paderborn 2015 als nicht zentrenrelevant eingestuft werden. 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 der kommunal- und landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in das EHK Paderborn 2015 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2016) ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Versorgungsstrukturen zu erwarten?

### 6.1 Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Paderborn 2015)

#### Vorhabenstandort

Der Standort des Bestandsbetriebs Finke bzw. des Planvorhabens befindet sich in dem nach dem EHK Paderborn 2015 ausgewiesenen Sonderstandort Möbel/Baumarkt, welcher sich in die Bereiche Sonderstandort Möbel (Standort PV) und Sonderstandort Baumarkt gliedert.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen am Sonderstandort wird der Bereich Sonderstandort Möbel als Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit dem Hauptsortiment Möbel definiert. Darüber hinaus definiert das EHK Paderborn 2015 einen restriktiven Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und weiterer nicht genannter Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie einen differenzierten Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten.

Sowohl der Bestandsbetrieb, als auch das Planvorhaben weisen mit dem Sortiment Möbel ein nach der Paderborner Sortimentsliste nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf, welches am Sonderstandort Möbel/Baumarkt konzeptkonform ist.

Der Bestandsbetrieb und das Planvorhaben weisen zentrenrelevante Randsortimente auf. Dem am Sonderstandort definierten differenzierten Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten wird durch die detaillierte Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse Rechnung getragen. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass das Flächenprogramm des Planvorhabens sowohl eine Reduzierung der

Gesamtverkaufsfläche sowie eine Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente<sup>42</sup> (alle zentrenrelevanten Sortimente zusammengefasst) vorsieht.

Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich der grundsätzlichen Zielstellungen des EHK Paderborn 2015 bezüglich des Vorhabenstandorts ist demnach festzustellen.

## Ansiedlungsleitsätze

Nach Steuerungsgrundsatz III des EHK Paderborn 2015 werden „*Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten [...] zukünftig nur in der Hauptlage des Innenstadtzentrums und an den bestehenden Sonderstandorten angesiedelt.*

*Diese Standorte gelten für nicht großflächige Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten als Vorrangstandorte.*

*Zentrenrelevante Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie branchenüblich sind und auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche (höchstens jedoch auf 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) begrenzt sind.*

*Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, die ihren Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standorts dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte auswirkt. Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung sich ausschließlich auf nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von max. 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.“(EHK Paderborn 2015).*

Der Standort des Bestandsbetriebs Finke bzw. des Planvorhabens befindet sich im dem nach dem EHK Paderborn 2015 ausgewiesenen Sonderstandort Möbel/Baumarkt.

Sowohl der Bestandsbetrieb, als auch das Planvorhaben weisen zentrenrelevante Randsortimente auf. Diese betragen mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und auch mehr als 2.500 m<sup>2</sup>. Damit entspricht die Planung den Zielstellungen des EHK Paderborn 2015 zunächst nicht.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Bestandsbetrieb und gemäß Ziel 6.5-7 des LEP NRW 2017 (siehe Kapitel 3) analog auch das Planvorhaben Bestandsschutz genießen und im Zuge der Realisierung des Planvorhabens die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt deutlich reduziert werden. Hervorzuheben ist an dieser Stelle zudem die mit der Beschränkung der Randsortimente verfolgte Zielstellung des Steuerungsgrundsatzes

<sup>42</sup> Nach der Paderborner Sortimentsliste. Bei den nachfolgend erwähnten zentrenrelevanten Randsortimenten handelt es sich immer um zentrenrelevante Sortimente nach der Paderborner Sortimentsliste.

III – „die Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für die zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken,“ (EHK Paderborn 2015).

Obwohl die zentrenrelevanten Randsortimentsverkaufsflächen des Planvorhabens insgesamt um 1.204 m<sup>2</sup> bzw. 16,7 % reduziert werden, erfolgen in einigen Randsortimentsbereichen auch Verkaufsflächenzuwächse. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Planvorhaben eine deutlich höhere Flächenleistung als der Bestandsbetrieb aufweist (vgl. Kapitel 5). Hieraus resultieren in einigen zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen trotz Verkaufsflächenreduzierungen (Bestand zu Planvorhaben) Umsatzumverteilungen. Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse belegt sind mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Kapitel 6.3).

Im Zuge der Umsetzung und Anwendung des kommunalen Einzelhandelskonzepts ist sowohl der Aspekt der deutlichen Verkaufsflächenrücknahme in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen (insgesamt) sowie die mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen nicht einhergehenden städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungssituation als gewichtige Belange in die Abwägung einzustellen und auch mit dem Grundsatz zum Umfang zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben abzuwägen.

Einzustellen ist in die Abwägung auch der Umstand, dass mit der Umsetzung des Planvorhabens und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine deutliche Rücknahme der in den Sondergebieten 1, 2 und 3 bauplanungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente erfolgt. Durch Realisierung des Planvorhabens werden somit die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen Paderborns (vgl. EHK Paderborn 2015) maßgeblich unterstützt.

Im Bereich des nicht zentrenrelevanten Hauptsortiments Möbel ist eine geringfügige Verkaufsflächenreduzierung geplant.

Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich der Steuerungsgrundsatzes III des EHK Paderborn 2015 ist aufgrund des zentrenrelevanten Sortimentsumfanges von mehr als 10% an der Gesamtverkaufsfläche zunächst nicht gegeben. Allerdings ist die erhebliche Verkaufsflächenrücknahme in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen insgesamt sowie die Rücknahme bauplanungsrechtlich genehmigter Verkaufsflächen zentrenrelevanter Verkaufsflächen am Sonderstandort im Zuge der Umsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzepts als gewichtiger Belang in die Abwägung einzustellen und gegenüber dem vorgenannten Grundsatz abzuwägen.

Zu beachten ist zudem, dass mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. Kapitel 6.3).

Unter Berücksichtigung der hinsichtlich des Steuerungsgrundsatzes III in die Abwägung einzustellenden Aspekte, entspricht das Planvorhaben der Intention des Einzelhandelskonzepts Paderborn 2015.

## 6.2 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für das Planvorhaben relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2016) dargestellt.

Nach **Ziel 6.5-7** des LEP NRW 2016 - Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel – *„dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 als Sondergebiete gemäß §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. Die Entscheidung, was "geringfügig" ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.“*(LEP NRW 2017).

Mit der Realisierung des Planvorhabens finden eine Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen sowie eine erhebliche Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente (insgesamt Reduzierung um 1.204 m<sup>2</sup> bzw. 16,7 % - bezogen auf die im SO1 des Bebauungsplans SN-285 festgesetzten Verkaufsflächen) im Vergleich zum Bestand statt. Das Planvorhaben entspricht somit zunächst den Vorgaben des durch Ziel 6.5-7 des LEP NRW 2016 gewährleisteten baurechtlichen Bestandsschutzes.

Bei einer detaillierteren Analyse der Randsortimentsgruppen wird ersichtlich, dass die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente des Planvorhabens insgesamt zwar deutlich reduziert werden, in einigen zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen jedoch Verkaufsflächenzuwächse geplant sind. Verkaufsflächenzuwächse erfolgen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich:

- Bettwaren um 153 m<sup>2</sup>,
- Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte um 325 m<sup>2</sup> und

- Baby- und Kleinkindartikel<sup>43</sup> um 201 m<sup>2</sup>.

Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse belegt, sind mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen **keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** und auch **keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen** zu erwarten (vgl. Kapitel 6.3).

Anhand einer Gegenüberstellung mit den im Paderborner Stadtgebiet vorhandenen Verkaufsflächen im Sortimentsbereich **Bettwaren**<sup>44</sup> (rd. 2.000 m<sup>2</sup>) wird ersichtlich, dass die die Festsetzungen des Bebauungsplans überschreitende Verkaufsfläche (153 m<sup>2</sup>) nur einen geringen Anteil von rd. 7,7 % einnimmt. Darüber hinaus zeigt sich, dass das Paderborner Innenstadtzentrum sowie die Paderborner Stadtteilzentren insgesamt nur geringe Verkaufsflächenanteile des Sortimentsbereichs Bettwaren aufweisen (max. 5,0 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche des Sortimentsbereichs Bettwaren) und nicht wesentlich durch das genannte Sortiment geprägt werden (Anteil an Gesamtverkaufsfläche der ZVB maximal 0,1 %).

Anhand einer Gegenüberstellung mit den im Paderborner Stadtgebiet vorhandenen Verkaufsflächen im Sortimentsbereich **Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte**<sup>44</sup> (rd. 5.700 m<sup>2</sup>) wird ersichtlich, dass die die Festsetzungen des Bebauungsplans überschreitende Verkaufsfläche (325 m<sup>2</sup>) nur einen geringen Anteil von rd. 5,7 % einnimmt. Darüber hinaus zeigt sich, dass das Paderborner Innenstadtzentrum sowie die Paderborner Stadtteilzentren insgesamt nur geringe Verkaufsflächenanteile des Sortimentsbereichs Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte aufweisen (max. 10,5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche des Sortimentsbereichs Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte) und nicht wesentlich durch das genannte Sortiment geprägt werden (Anteil an Gesamtverkaufsfläche der ZVB maximal 1,8 %).

Die Sortimentsgruppe **Baby- und Kleinkindartikel** besteht aus den Einzelsortimenten Kinderwagen, Kindersitze, Spielwaren, Kinderbekleidung, Drogeriewaren (Kinder). Es ist davon auszugehen, dass die je Einzelsortiment bestehenden Verkaufsflächen entsprechend gering ausfallen und nur einen sehr geringen Anteil an den im Paderborner Stadtgebiet vorhandenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen einnehmen.

Auch in diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass mit der Umsetzung des Planvorhabens und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine deutliche Rücknahme der in den Sondergebieten 1, 2 und 3 bauplanungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente erfolgt. Durch Realisierung des Planvorhabens werden somit die landesplanerischen Zielstellungen maßgeblich unterstützt.

---

<sup>43</sup> Hierbei ist zu beachten, dass die Sortimentsgruppe Baby- und Kleinkindartikel die Sortimente Kinderwagen, Kindersitze, Spielwaren, Kinderbekleidung, Drogeriewaren (Kinder) enthält, welche nach der Paderborner Sortimentsliste teilweise als zentrenrelevant, teilweise als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

<sup>44</sup> Nach der Neuerhebung 04/2019. Es ist zu beachten, dass bedingt durch die gewählte Methodik im Gegensatz zu Einzelhandels- und Zentrenkonzepten keine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes erfolgte.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Firma Krieger auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans ein Vorbescheid zur Zulässigkeit des Planvorhabens mit den projektierten Verkaufsflächengrößen erteilt wurde. Dieser ist bei der Realisierung des Planvorhabens zu beachten, da dieser im späteren Baugenehmigungsverfahren Bindungswirkung für die Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung entfaltet.

Im Bereich des nicht zentrenrelevanten Hauptsortiments **Möbel** ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche geplant.

Mit der Realisierung des Planvorhabens finden eine Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen sowie eine erhebliche Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimentsflächen (insgesamt) im Vergleich zum Bestand statt.

Die in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen Bettwaren, Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte und Baby- und Kleinkindartikel erfolgende Erweiterung der Verkaufsfläche ist im Hinblick auf die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung der Gesamtstadt Paderborn sowie hinsichtlich der Zentrenprägung der genannten Sortimente als geringfügig zu beurteilen.

Durch Realisierung des Planvorhabens werden bauplanungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente am Sonderstandort maßgeblich reduziert. Die landesplanerischen Zielstellungen werden somit maßgeblich unterstützt.

Darüber hinaus gehen mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen einher. Es ist daher keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

**Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich des Ziel 6-5-7 des LEP NRW 2016 ist in der Zusammenführung der obenstehenden Aspekte anzunehmen.**

### 6.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. 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 in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen in den jeweiligen Untersuchungsräumen zulässt.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche

- Möbel,

- GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf,
- Heimtextilien/Gardinen,
- Haus-/Bett-/Tischwäsche,
- Bettwaren,
- Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte,
- Leuchten/Lampen

ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in den dargestellten Untersuchungsräumen (s. Kapitel 4.2) von Relevanz.

### 6.3.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der im Untersuchungsraum Möbel (ohne Untersuchungsraum Randsortimente und ohne Paderborn) insgesamt leicht negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens für Möbel (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Möbel insgesamt leicht verstärkt<sup>45</sup>. Unter Berücksichtigung der im Untersuchungsraum Randsortimente zum Teil leicht negativen, zum Teil positiven Entwicklung der jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraftvolumina (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten insgesamt leicht verstärkt bzw. leicht verringert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch für den Sortimentsbereich Möbel leicht höhere (Ausnahme Paderborn) und für die untersuchungsrelevanten Randsortimente zum Teil leicht höhere, zum Teil leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilungen im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultieren. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wie auch deren nachfolgende städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2023.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der sehr guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie aufgrund der weiteren im Paderborner Stadtgebiet angesiedelten, das Planvorhaben ergänzenden Angebotsstrukturen im Möbelsortiment (drei Möbelmitnahmemärkte und weitere strukturprägende Möbelanbieter) zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Planvorhaben das einzige Wohnkaufhaus in der geplanten Dimensionierung im Untersuchungsraum Randsortimente darstellt, Kopplungseffekte mit dem geplanten Hornbach-Baumarkt zu erwarten sind und das

---

<sup>45</sup> Ausnahme Paderborn – durch die leicht positive Entwicklung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Sortiment Möbel werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens leicht verringert.

Planvorhaben über ein attraktives, hinsichtlich Preis- und Qualitätsspektrum breites Angebot verfügt, wodurch der Gesamtstandort eine relativ hohe Strahlkraft aufweist. Der Streuumsatz wird daher mit 10 % für die Berechnungen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den Untersuchungsraum Möbel und mit 15 % für den enger gefassten Untersuchungsraum Randsortimente angenommen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ergeben sich die nachfolgend dargestellten Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen

- Möbel,
- GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf,
- Heimtextilien/Gardinen,
- Haus-/Bett-/Tischwäsche,
- Bettwaren,
- Elektrokleingeräte/Elektro Großgeräte,
- Leuchten/Lampen

in den jeweiligen Untersuchungsräumen.

**Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel**

Kommune	Lage	Prognose 2023		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Paderborn	IZ Paderborn	2,2	*	*
	STZ Elsen	0,3	*	*
	STZ Schloß Neuhaus	*	*	*
	ES Südring-Center/real	0,2	*	*
	SO Dören	44,9	max. 3,8	max. 9
	SO Frankfurter Weg	28,1	max. 2,5	max. 9
	SO Marienloher Straße	0,4	*	*
	SO Möbel/Baumarkt**	2,2	max. 0,1	max. 4
	Sonstige Lagen	3,7	max. 0,2	max. 6
Altenbeken	IZ Altenbeken	*	*	*
	Sonstige Lagen	<2,0	*	*
Augustdorf	IZ Augustdorf	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Bad Driburg	IZ Bad Driburg	0,4	*	*
	SO Am Siedlerplatz	3,0	max. 0,1	max. 2
	Sonstige Lagen	*	*	*
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	*	*	*
	Sonstige Lagen	<1,5	*	*
Borchen	Sonstige Lagen	<0,5	*	*

Büren	IZ Büren	0,3	*	*
	SO Fürstenberger Str./Werkstr.	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Delbrück	IZ Delbrück	1,0	*	*
	Sonstige Lagen	21,0	max. 1,8	max. 8
Geseke	IZ Geseke	0,8	*	*
	SO Bürener Straße	0,7	*	*
	Sonstige Lagen	5,4	max. 0,1	max. 2
Hövelhof	IZ Hövelhof	1,0	*	*
	SO Güterloher Straße	<0,5	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Horn- Bad Meinberg	IZ Horn- Bad Meinberg	<0,5	*	*
	NZ Horn- Bad Meinberg	<0,5	*	*
Horn- Bad Meinberg	SO Wilberger Straße	<0,5	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Salzkotten	IZ Salzkotten	0,4	*	*
	SO Geseker Straße	1,1	*	*
	SO Salinenhof	*	*	*
	Sonstige Lagen	1,8	*	*
Schloß Holte-Stukenbrock	STZ Holte	0,3	*	*
	STZ Stukenbrock	0,7	*	*
Schloß Holte-Stukenbrock	ES City-Center	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	0,9	*	*
Ahlen	Sonstige Lagen	11,5	max. 0,2	max. 1
Bad Oeynhausen	Sonstige Lagen	<1,0	*	*
Bad Salzflen	Sonstige Lagen	<1,0	*	*
Beckum	Sonstige Lagen	20,3	max. 0,3	max. 2
Beelen	Sonstige Lagen	<2,0	*	*
Bielefeld***	Sonstige Lagen	175,3	max. 5,1	max. 3
Blomberg	Sonstige Lagen	<5,5	*	*
Brakel	Sonstige Lagen	<4,5	*	*
Brilon	Sonstige Lagen	<4,5	*	*
Detmold	Sonstige Lagen	6,0	max. 0,2	max. 3
Erwitte	Sonstige Lagen	<1,0	*	*
Gütersloh	Sonstige Lagen	38,1	max. 1,1	max. 3
Hameln	Sonstige Lagen	49,8	max. 0,6	max. 1
Hamm****	Sonstige Lagen	89,3	max. 0,8	max. 1
Herford	Sonstige Lagen	8,0	max. 0,1	max. 2
Kalletal	Sonstige Lagen	<2,0	*	*
Langenberg	Sonstige Lagen	<3,0	*	*
Lemgo	Sonstige Lagen	8,7	*	*
Leopoldshöhe	Sonstige Lagen	<13,5	max. 0,4	max. 3
Lippstadt	Sonstige Lagen	20,6	max. 0,2	max. 1
Löhne	Sonstige Lagen	<7,5	max. 0,1	max. 1
Lüdge	Sonstige Lagen	<1,0	*	*

Marsberg	Sonstige Lagen	<1,0	*	*
Minden	Sonstige Lagen	13,0	max. 0,2	max. 1
Oelde	Sonstige Lagen	<36,5	max. 0,9	max. 3
Porta Westfalica	Sonstige Lagen	28,3	max. 0,4	max. 2
Rheda-Wiedenbrück	Sonstige Lagen	9,1	max. 0,1	max. 1
Rietberg	Sonstige Lagen	2,4	*	*
Soest	Sonstige Lagen	37,6	max. 0,8	max. 2
Steinheim	Sonstige Lagen	13,6	max. 0,1	max. 1
Verl	Sonstige Lagen	<12,5	*	*
Versmold	Sonstige Lagen	1,4	*	*
Warburg	Sonstige Lagen	2,5	*	*
Werl	Sonstige Lagen	<60,5	max. 0,6	max. 1
Willebadessen	Sonstige Lagen	<3,4	*	*
<b>Zwischensummen****</b>		<b>815,9</b>	<b>max. 21,3</b>	<b>max. 3</b>
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			~ 2,4	-
<b>Gesamt*****</b>		<b>-</b>	<b>max. 23,7</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar;  
 \*\* inkl. geplante Ansiedlung Hornbach, ohne Bestandsbetrieb Finke;  
 \*\*\* inkl. Planvorhaben Möbel-Boss;  
 \*\*\*\* inkl. Erweiterungsmöglichkeiten Finke, Carré und Planvorhaben Preisrebell, Mömax;  
 \*\*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

**Tabelle 14: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf**

Kommune	Lage	Prognose 2023		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Paderborn	IZ Paderborn	3,7	max. 0,2	max. 4
	STZ Elsen	<0,1	*	*
	STZ Schloß Neuhaus	0,3	*	*
	ES Südring-Center/real	1,8	max. <0,1	max. 3
	SO Dören	4,1	max. 0,2	max. 6
	SO Frankfurter Weg	2,2	max. 0,1	max. 6
	SO Marienloher Straße	0,5	*	*
	SO Möbel/Baumarkt**	<0,5	*	*
	Sonstige Lagen	1,8	max. <0,1	max. 5
Augustdorf	IZ Augustdorf	0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Bad Driburg	IZ Bad Driburg	1,5	*	*
	SO Am Siedlerplatz	0,3	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	0,6	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*

Büren	IZ Büren	<0,1	*	*
	SO Fürstenberger Str./Werkstr.	0,3	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Delbrück	IZ Delbrück	1,0	*	*
	Sonstige Lagen	1,7	max. <0,1	max. 5
Geseke	IZ Geseke	0,2	*	*
	SO Bürener Straße	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	0,3	*	*
Hövelhof	IZ Hövelhof	0,6	*	*
	SO Güterloher Straße	<0,2	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Horn- Bad Meinberg	IZ Horn- Bad Meinberg	0,4	*	*
	NZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*
	SO Wilberger Straße	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	<0,1	*	*
Salzkotten	IZ Salzkotten	0,3	*	*
	SO Geseker Straße	*	*	*
	SO Salinenhof	*	*	*
	Sonstige Lagen	0,3	*	*
Schloß Holte-Stukenbrock	STZ Holte	0,2	*	*
	STZ Stukenbrock	0,3	*	*
	ES City-Center	0,9	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*
<b>Zwischensummen***</b>		<b>24,9</b>	<b>max. 1,0</b>	<b>max. 4</b>
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			~ 0,2	-
<b>Gesamt***</b>		<b>-</b>	<b>max. 1,1</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar;  
 \*\* inkl. geplante Ansiedlung Hornbach, ohne Bestandsbetrieb Finke;  
 \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

**Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Heimtextilien/Gardinen**

Kommune	Lage	Prognose 2023		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Paderborn	IZ Paderborn	0,3	*	*
	STZ Elsen	<0,5	*	*
	STZ Schloß Neuhaus	*	*	*
	ES Südring-Center/real	*	*	*
	SO Dören	1,3	max. <0,1	max. 6
	SO Frankfurter Weg	2,5	max. 0,1	max. 6
	SO Marienloher Straße	*	*	*
	SO Möbel/Baumarkt**	<0,3	*	*
	Sonstige Lagen	0,5	*	*

Augustdorf	IZ Augustdorf	<0,2	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Bad Driburg	IZ Bad Driburg	0,2	*	*
	SO Am Siedlerplatz	<0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	0,2	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Büren	IZ Büren	0,3	*	*
	SO Fürstenberger Str./Werkstr.	<0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Delbrück	IZ Delbrück	0,1	*	*
Delbrück	Sonstige Lagen	0,2	*	*
Geseke	IZ Geseke	*	*	*
	SO Bürener Straße	<0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Hövelhof	IZ Hövelhof	*	*	*
	SO Güterloher Straße	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Horn- Bad Meinberg	IZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*
	NZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*
	SO Wilberger Straße	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Salzkotten	IZ Salzkotten	<0,5	*	*
	SO Geseker Straße	*	*	*
	SO Salinenhof	*	*	*
	Sonstige Lagen	<0,1	*	*
Schloß Holte-Stukenbrock	STZ Holte	*	*	*
	STZ Stukenbrock	*	*	*
	ES City-Center	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
<b>Zwischensummen***</b>		<b>7,1</b>	<b>max. 0,3</b>	<b>max. 5</b>
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			< 0,1	-
<b>Gesamt***</b>		<b>-</b>	<b>max. 0,4</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar;  
 \*\* inkl. geplante Ansiedlung Hornbach, ohne Bestandsbetrieb Finke;  
 \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

**Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche**

Kommune	Lage	Prognose 2023		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Paderborn	IZ Paderborn	1,3	max. <0,1	max. 5
	STZ Elsen	*	*	*

Paderborn	STZ Schloß Neuhaus	0,2	*	*
	ES Südring-Center/real	0,2	*	*
	SO Dören	0,9	max. <0,1	max. 6
	SO Frankfurter Weg	1,6	max. <0,1	max. 5
	SO Marienloher Straße	*	*	*
	SO Möbel/Baumarkt**	*	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*
Bad Driburg	IZ Bad Driburg	0,5	*	*
	SO Am Siedlerplatz	0,4	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	<0,1	*	*
Bad Lippspringe	Sonstige Lagen	*	*	*
Büren	IZ Büren	0,1	*	*
	SO Fürstenberger Str./Werkstr.	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Delbrück	IZ Delbrück	0,4	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*
Geseke	IZ Geseke	*	*	*
	SO Bürener Straße	0,4	*	*
	Sonstige Lagen	<0,1	*	*
Hövelhof	IZ Hövelhof	0,3	*	*
	SO Güterloher Straße	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Horn- Bad Meinberg	IZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*
	NZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*
	SO Wilberger Straße	<0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Salzkotten	IZ Salzkotten	<0,1	*	*
	SO Geseker Straße	*	*	*
	SO Salinenhof	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Schloß Holte-Stukenbrock	STZ Holte	0,1	*	*
	STZ Stukenbrock	*	*	*
	ES City-Center	0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
<b>Zwischensummen***</b>		<b>7,5</b>	<b>max. 0,2</b>	<b>max. 3</b>
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			< 0,1	-
<b>Gesamt***</b>		<b>-</b>	<b>max. 0,3</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar;  
 \*\* inkl. geplante Ansiedlung Hornbach, ohne Bestandsbetrieb Finke;  
 \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bettwaren

Kommune	Lage	Prognose 2023		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Paderborn	IZ Paderborn	<0,1	*	*
	STZ Elsen	*	*	*
	STZ Schloß Neuhaus	*	*	*
	ES Südring-Center/real	<0,1	*	*
	SO Dören	1,2	max. 0,1	max. 9
	SO Frankfurter Weg	0,9	max. <0,1	max. 9
	SO Marienloher Straße	*	*	*
	SO Möbel/Baumarkt**	*	*	*
Paderborn	Sonstige Lagen	0,1	*	*
Bad Driburg	IZ Bad Driburg	<0,3	*	*
	SO Am Siedlerplatz	0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Büren	IZ Büren	*	*	*
	SO Fürstenberger Str./Werkstr.	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Delbrück	IZ Delbrück		*	*
	Sonstige Lagen	<0,2	*	*
Geseke	IZ Geseke		*	*
	SO Bürener Straße	<0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Hövelhof	IZ Hövelhof	<0,1	*	*
	SO Güterloher Straße	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Horn- Bad Meinberg	IZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*
	NZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*
	SO Wilberger Straße	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Salzkotten	IZ Salzkotten	<0,1	*	*
	SO Geseker Straße	*	*	*
	SO Salinenhof	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*

Schloß Holte-Stukenbrock	STZ Holte	0,5	*	*
	STZ Stukenbrock	*	*	*
	ES City-Center	<0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
<b>Zwischensummen***</b>		<b>3,8</b>	<b>max. 0,3</b>	<b>max. 8</b>
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			< 0,1	-
<b>Gesamt***</b>		<b>-</b>	<b>max. 0,4</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar;  
 \*\* inkl. geplante Ansiedlung Hornbach, ohne Bestandsbetrieb Finke;  
 \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

**Tabelle 18: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte**

Kommune	Lage	Prognose 2023		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Paderborn	IZ Paderborn	4,3	max. <0,1	max. 1
	STZ Elsen	<0,2	*	*
	STZ Schloß Neuhaus	<0,1	*	*
	ES Südring-Center/real	6,3	max. <0,1	max. 1
	SO Dören	5,2	max. 0,1	max. 3
	SO Frankfurter Weg	0,9	*	*
	SO Marienloher Straße	0,3	*	*
	SO Möbel/Baumarkt**	<1,2	*	*
	Sonstige Lagen	7,9	max. 0,1	max. 1
Augustdorf	IZ Augustdorf	*	*	*
	Sonstige Lagen	<0,4	*	*
Bad Driburg	IZ Bad Driburg	0,1	*	*
	SO Am Siedlerplatz	*	*	*
	Sonstige Lagen	0,7	*	*
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Büren	IZ Büren	1,2	*	*
	SO Fürstenberger Str./Werkstr.	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Delbrück	IZ Delbrück	0,7	*	*
	Sonstige Lagen	3,0	*	*
Geseke	IZ Geseke	0,7	*	*
	SO Bürener Straße	*	*	*
	Sonstige Lagen	<0,1	*	*
Hövelhof	IZ Hövelhof	2,1	*	*
	SO Güterloher Straße	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*

Horn- Bad Meinberg	IZ Horn- Bad Meinberg	<0,1	*	*
	NZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*
	SO Wilberger Straße	<0,1	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Salzkotten	IZ Salzkotten	0,8	*	*
	SO Geseker Straße	0,5	*	*
	SO Salinenhof	*	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*
Schloß Holte-Stukenbrock	STZ Holte	*	*	*
	STZ Stukenbrock	<0,4	*	*
	ES City-Center	0,3	*	*
	Sonstige Lagen	<0,2	*	*
<b>Zwischensummen***</b>		<b>37,7</b>	<b>max. 0,6</b>	<b>max. 2</b>
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			~ 0,1	-
<b>Gesamt***</b>		<b>-</b>	<b>max. 0,7</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar;  
 \*\* inkl. geplante Ansiedlung Hornbach, ohne Bestandsbetrieb Finke;  
 \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

**Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Leuchten/Lampen**

Kommune	Lage	Prognose 2023		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Paderborn	IZ Paderborn	0,2	*	*
	STZ Elsen	*	*	*
	STZ Schloß Neuhaus	*	*	*
	ES Südring-Center/real	*	*	*
	SO Dören	0,9	*	*
	SO Frankfurter Weg	3,0	max. 0,1	max. 5
	SO Marienloher Straße	1,1	max. <0,1	max. 5
	SO Möbel/Baumarkt**	<1,6	max. <0,1	max. 3
	Sonstige Lagen	0,4	*	*
Augustdorf	IZ Augustdorf	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Bad Driburg	IZ Bad Driburg	*	*	*
	SO Am Siedlerplatz	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Büren	IZ Büren	*	*	*
	SO Fürstenberger Str./Werkstr.	<0,4	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Delbrück	IZ Delbrück	<0,1	*	*

Delbrück	Sonstige Lagen	1,5	*	*
Geseke	IZ Geseke	<0,3	*	*
	SO Bürener Straße	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Hövelhof	IZ Hövelhof	<0,1	*	*
	SO Güterloher Straße	*	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Horn- Bad Meinberg	IZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*
	NZ Horn- Bad Meinberg	*	*	*
	SO Wilberger Straße	0,3	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
Salzkotten	IZ Salzkotten	*	*	*
	SO Geseker Straße	*	*	*
	SO Salinenhof	*	*	*
	Sonstige Lagen	<0,8	*	*
Schloß Holte-Stukenbrock	STZ Holte	*	*	*
	STZ Stukenbrock	*	*	*
	ES City-Center	0,4	*	*
	Sonstige Lagen	*	*	*
<b>Zwischensummen***</b>		<b>11,0</b>	<b>max. 0,5</b>	<b>max. 4</b>
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			< 0,1	-
<b>Gesamt***</b>		<b>-</b>	<b>max. 0,5</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar;  
 \*\* inkl. geplante Ansiedlung Hornbach, ohne Bestandsbetrieb Finke;  
 \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Durch das Planvorhaben wird im Hauptsortiment Möbel eine Umsatzumverteilung von insgesamt maximal rd. 23,7 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen im Untersuchungsraum Möbel, ausgehen.<sup>46</sup>

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf Umsatzumverteilungen von insgesamt max. 1,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Heimtextilien/Gardinen von insgesamt max. 0,4 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche von insgesamt max. 0,3 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Bettwaren von insgesamt max. 0,4 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte von insgesamt max. 0,7 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Leuchten/Lampen von insgesamt max. 0,5 Mio. Euro, davon jeweils 85 % zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen im Untersuchungsraum Randsortimente, ausgehen.

<sup>46</sup> Bezüglich der genannten Umsatzzahlen ist zu berücksichtigen, dass dem realitätsnahen Worst Case (oberer Schwellenwert) der Betreiber Möbel Höffner zugrunde liegt. Sollte am Standort der Betreiber Möbel Kraft realisiert werden, so ist von deutlich geringeren Umsatzzahlen und Umsatzumverteilungen auszugehen.

## 6.3.2 Vorbemerkungen zur städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsvorhaben auf die Einzelhandelsstrukturen in den beiden Untersuchungsräumen deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Vor dem Hintergrund der z. T. schwierigen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Lage kleinerer Zentren erscheinen üblicherweise pauschal angesetzte Schwellenwerte, wie etwa 10 %, als Aufgreifschwelle oder Verträglichkeitsschwelle, für die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext als nicht geeignet. Nachfolgend werden daher bereits die ermittelten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungswerte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in den städtebaulichen Kontext gestellt, wenn sich Umsatzumverteilungen in empirisch valide darstellbarer Höhe für einen zentralen Versorgungsbereich ergeben. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch vorbelastete Zentren in angemessener Art und Weise in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt werden.

### **Vorbemerkung zur Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des nicht zentrenrelevanten Hauptsortiments Möbel**

Bei dem Sortiment Möbel handelt es sich um einen nicht zentrenrelevantes Sortiment in allen Kommunen des Untersuchungsraumes Möbel. In diesem Sortimentsbereich befinden sich die Angebotsstrukturen nahezu ausschließlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, nur in vereinzelt Fällen sind diese auch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Umsatzumverteilungen ergeben sich daher v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte (s. Tabelle 13) ist nicht auszuschließen, dass sich Strukturverschiebungen im Wettbewerbsgefüge ergeben können, dies allerdings vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen und ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nahezu ausnahmslos für Wettbewerbsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Explizit ist darauf zu verweisen, dass es sich bei diesen Auswirkungen um wettbewerbliche Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen (systemgleiche oder ähnliche Wettbewerber) ohne städtebauliche Relevanz für Zentren- und Nahversorgungsstrukturen handelt.

Mit der Realisierung des Planvorhabens könnten im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel versorgungsstrukturelle Auswirkungen verbunden sein. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend näher betrachtet. Die diesbezüglich zu berücksichtigende, wesentliche Grundlage stellen die landesplanerisch bzw. regionalplanerisch vorgesehenen Versorgungsfunktionen der Kommunen nach dem Zentrale Orte System dar. Langfristige Bedarfsgüter

sollen demnach vorrangig durch die Oberzentren sowie ergänzend durch die Mittelzentren auch für die im Umfeld befindlichen Kommunen niedrigerer Hierarchiestufe bzw. für Kommunen ohne zentralörtlichen Status zur Verfügung gestellt werden.

Die relevanten Wettbewerbsstrukturen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel befinden sich im Untersuchungsraum Möbel überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Umsatzumverteilungen ergeben sich zudem vorrangig zu Lasten der systemgleichen und systemähnlichen Anbieter (Wohnkaufhäuser und Möbelmitnahmemärkte). Da die Möbelanbieter große Einzugsgebiete aufweisen, oft an Kopplungsstandorten mit anderen strukturprägenden Anbietern angesiedelt sind und neben dem Hauptsortiment Möbel auch unterschiedliche Randsortimente anbieten, kann davon ausgegangen werden, dass Standortaufgaben bzw. daraus potenziell resultierende versorgungsstrukturelle Auswirkungen erst ab einem Schwellenwert von mehr als 10 % zu erwarten sind. Hinsichtlich der Einordnung der auf die strukturprägenden Möbelanbieter entfallenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel bzw. den daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die DSSW-Studie zu Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe<sup>47</sup> einen Verträglichkeitsschwellenwert für nicht zentrenrelevante Sortimente von 20 % definiert.

Da das Planvorhaben den Bestandsbetrieb Finke ersetzen wird, fallen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen geringer als bei einer Neuansiedlung eines Wohnkaufhauses aus. Die insbesondere auf die systemgleichen und systemähnlichen Möbelanbieter entfallenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel liegen im vorliegenden Fall dementsprechend nur in wenigen Fällen über dem genannten Schwellenwert von 10%.

## Paderborn

- Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel von nahezu bzw. geringfügig mehr als 10 % ergeben sich im Paderborner Stadtgebiet bezüglich der strukturprägenden systemähnlichen Anbieter an den Sonderstandorten Dören und Frankfurter Weg. Die systemähnlichen Anbieter profitieren unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation (Konzentration Möbelanbieter in Paderborn) bereits aktuell bzw. zukünftig auch weiterhin von Kopplungsbeziehungen mit dem systemähnlichen Wohnkaufhaus (Finke bzw. Planvorhaben) sowie von Kopplungsbeziehungen mit den in den Sondergebieten angesiedelten Fachmärkten. Unter weiterer Berücksichtigung der Höhe der Umsatzumverteilungen, die im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel deutlich unter 20 % liegen, sind keine Standortaufgaben der genannten systemähnlichen Anbieter oder weiterer strukturprägender Anbieter und somit auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

---

<sup>47</sup> DSSW 2016.

## Delbrück

- Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel von nahezu 10 % (weniger als 10 %) ergeben sich bezüglich eines strukturprägenden Anbieters (kleines Wohnkaufhaus) in Delbrück. Das Mittelzentrum Delbrück übernimmt insbesondere Versorgungsfunktionen für die umliegenden überwiegend ländlich geprägten Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtlichen Status. Das Delbrücker Wohnkaufhaus liegt im westlichen Stadtgebiet. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber befinden sich in Lippstadt und Rietberg. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass diese deutlich kleiner als das Delbrücker Wohnkaufhaus sind und eine deutlich geringere Angebotsvielfalt aufweisen. Das Einzugsgebiet des Wohnkaufhauses wird dementsprechend im Westen vorrangig durch die nächstgelegenen Wohnkaufhäuser in Unna, Oelde und Gütersloh bzw. im Osten durch das Planvorhaben<sup>48</sup> eingeschränkt. Für die insbesondere westlich und südlich von Delbrück gelegenen Kommunen stellt das Wohnkaufhaus somit das nächstgelegene Wohnkaufhaus dar. Auch wenn das Delbrücker Wohnkaufhaus eine im Vergleich zum Planvorhaben geringere Dimensionierung bzw. eine dementsprechend geringere Angebotsvielfalt aufweist, ist unter Berücksichtigung der überwiegenden Orientierung auf die lokale bzw. im ländlich geprägten Umfeld Delbrücks wohnende Bevölkerung bzw. das nach Westen ausgedehnte Einzugsgebiet davon auszugehen, dass das Delbrücker Wohnkaufhaus nur in mittelbarer Konkurrenz zum Planvorhaben steht. Insgesamt ist unter Beachtung der Höhe der auf den strukturprägenden Möbelanbieter entfallenden Umsatzumverteilungen, die im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel unter 10 % liegen, eine Standortaufgabe nicht zu erwarten. In Delbrück sind daher keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

## Weitere Kommunen des Untersuchungsraumes

In allen weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Möbel liegen die im nichtzentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel auf die strukturprägenden Anbieter entfallenden Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb von 10 %. Betriebsaufgaben und Versorgungsstrukturellen Auswirkungen sind in den weiteren Kommunen daher nicht zu erwarten.

## Vorbemerkung zur Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten, zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens

Bei den untersuchungsrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens:

- GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf,
- Heimtextilien/Gardinen,

---

<sup>48</sup> Hierbei ist zu beachten, dass das Planvorhaben bereits aktuell (Bestandsbetrieb Finke) in den Wettbewerbsstrukturen etabliert ist.

- Haus-/Bett-/Tischwäsche,
- Bettwaren,
- Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte,
- Leuchten/Lampen

handelt es sich um Sortimentsbereiche, die in den meisten Kommunen des Untersuchungsraumes als zentrenrelevant eingestuft werden. Die Angebotsstrukturen in den genannten Sortimentsbereichen weisen insbesondere in den sonstigen Lagen nennenswerte Verkaufsfächenschwerpunkte auf. Einen Schwerpunkt in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf sowie Haus-/Bett-/Tischwäsche stellt darüber hinaus das Paderborner Innenstadtzentrum dar. Umsatzumverteilungen ergeben sich daher auch in den untersuchungsrelevanten Randsortimentsbereichen der Planvorhaben v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Zu berücksichtigen ist hierbei zudem, dass Umsatzumverteilungen insbesondere die Randsortimentsbereiche systemgleicher und systemähnlicher Wettbewerber betreffen und somit zu relativieren sind. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass die Umsatzumverteilungen aufgrund der Lage der tangierten strukturprägenden Wettbewerber in sonstigen Lagen keine städtebauliche Relevanz aufweisen und primär als wettbewerbliche Auswirkungen zu werten sind.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die Randsortimente üblicherweise lediglich einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz von Möbelmärkten ausmachen (s. Kapitel 5). In diesem Zusammenhang sind insgesamt eher geringen prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3.1) weiter zu relativieren.

Nachfolgend findet die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Randsortimente auf die in den Untersuchungsräumen befindlichen zentralen Versorgungsbereiche statt.

### **6.3.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für zentrale Versorgungsbereiche in Paderborn**

#### **Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Paderborn**

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Paderborn ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale<sup>49</sup> – vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf von max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 4 %,
- Haus-/Bett-/Tischwäsche von weniger als 0,1 Mio. Euro bzw. max. 5 % und

---

<sup>49</sup> Vgl. Kapitel 4.4.

- Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte von weniger als 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 %,

In den Sortimentsbereichen Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten/Lampen sowie im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Da sich die Umsatzumverteilungen in drei Sortimentsbereichen jeweils auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben bzw. überwiegend auf Randsortimentsverkaufsflächen verteilen, sind anhand der monetären wie auch prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungswerte in den aufgeführten Sortimentsbereichen vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Innenstadtzentrum Paderborn auszuschließen. Für betroffene Fachgeschäfte in den drei Sortimentsbereichen – die nur jeweils einen Teil der betroffenen Sortimentsbereiche stellen – bestehen zudem Möglichkeiten sich durch Spezialisierung, veränderte Sortimentsausrichtung und ein angepasstes Betriebskonzept auf die veränderte Wettbewerbskonstellation einzustellen. Strukturprägende Betriebe des ZVB sind nur marginal in Randsortimentsbereichen betroffen, so dass keine Betriebsaufgaben von diesen zu erwarten sind.

Angesichts der differenzierten Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum Paderborn sowie der über den Einzelhandel hinausgehenden Bedeutung des ZVB als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort (Stadtzentrum) werden sich durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum Paderborn** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf weitere ZVB in Paderborn**

Für die ZVB STZ Elsen und STZ Schloß Neuhaus ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel sowie in allen untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die vorgenannten weiteren zentralen Versorgungsbereiche Paderborns in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.**

#### **6.3.4 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für weitere zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Randsortimente**

**Auswirkungen auf die weiteren, außerhalb des Paderborner Stadtgebiets gelegenen ZVB**

Für die ZVB IZ Bad Driburg, IZ Bad Lippspringe, IZ Büren, IZ Delbrück, IZ Geseke, IZ Hövelhof, IZ Horn- Bad Meinberg, NZ Horn- Bad Meinberg, IZ Salzkotten, STZ Holte und STZ Stukenbrock ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel sowie in allen untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf die vorgenannten zentralen Versorgungsbe-  
reiche des Untersuchungsraums Randsortimente in ihrem heutigen Bestand und ihren  
Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.**

## 7 Zusammenfassung

Die Krieger Unternehmensgruppe (u.a. Möbel Höffner, Möbel Kraft, Sconto) hat im Spätsommer 2018 das Möbelhandelsunternehmen Finke übernommen. Gegenstand der Übernahme war auch der Paderborner Standort von Finke.

Es besteht die Überlegung, das bestehende Finke-Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 42.998 m<sup>2</sup> durch ein modernes Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 39.576 m<sup>2</sup> (- 3.422 m<sup>2</sup>) mit Lager zu ersetzen. Zu diesem Zweck wird ein Angebots-Bebauungsplanverfahren angestrebt. Mit der Neuaufstellung des Möbelhauses ist sowohl eine Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen als auch eine Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente geplant.

Die Verkaufsflächen und Sortimentierung sollen in einem aufzustellenden B-Plan festgesetzt werden. Es ergibt sich in diesem Fall ein landesplanerisches und kommunalplanerisches Regelungs- bzw. Prüferfordernis (§ 11 Abs. 3 BauNVO, LEP NRW 2016, EHK Paderborn 2015).

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und wie folgt bewertet:

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- In Kapitel 6.3 wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht. Diesbezüglich wurde ersichtlich, dass
  - von Auswirkungen des Planvorhabens vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen (überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen) tangiert werden;
  - versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sortimentsbereich Möbel nicht zu erwarten sind;
  - anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in allen untersuchten Sortimentsbereichen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen resultieren.
- **Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn und in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraums Randsortimente sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.**

### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich der grundsätzlichen Zielstellungen des EHK Paderborn 2015 bezüglich des Vorhabenstandorts ist festzustellen.
- Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich der Steuerungsgrundsatzes III des EHK Paderborn 2015 ist aufgrund des zentrenrelevanten Sortimentsumfanges von mehr als 10% an der Gesamtverkaufsfläche zunächst nicht gegeben. Allerdings ist die

erhebliche Verkaufsflächenrücknahme in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen insgesamt sowie die Rücknahme bauplanungsrechtlich genehmigter Verkaufsflächen zentrenrelevanter Verkaufsflächen am Sonderstandort im Zuge der Umsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzepts als gewichtiger Belang in die Abwägung einzustellen und gegenüber dem vorgenannten Grundsatz abzuwägen. Zu beachten ist zudem, dass mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. Kapitel 6.3).

- **Unter Berücksichtigung der hinsichtlich des Steuerungsgrundsatzes III in die Abwägung einzustellenden Aspekte, entspricht das Planvorhaben der Intention des Einzelhandelskonzepts Paderborn 2015.**

## **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

- Mit der Realisierung des Planvorhabens finden eine Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen sowie eine erhebliche Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimentsflächen (insgesamt) im Vergleich zum Bestand statt.
- Die in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen Bettwaren, Elektroklein-geräte/Elektro-großgeräte und Baby- und Kleinkindartikel erfolgende Erweiterung der Verkaufsfläche ist im Hinblick auf die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung der Gesamtstadt Paderborn sowie hinsichtlich der Zentrenprägung der genannten Sortimente als geringfügig zu beurteilen. Durch Realisierung des Planvorhabens werden zudem bauplanungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente am Sonderstandort maßgeblich reduziert. Die landesplanerischen Zielstellungen werden somit maßgeblich unterstützt.
- Darüber hinaus gehen mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen einher. Es ist daher keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.
- **Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich des Ziel 6-5-7 des LEP NRW 2016 ist in der Zusammenführung der obenstehenden Aspekte anzunehmen.**

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.**

**Das Planvorhaben entspricht Ziel 6-5-7 des LEP NRW 2016 sowie der Intention des EHK Paderborn 2015.**



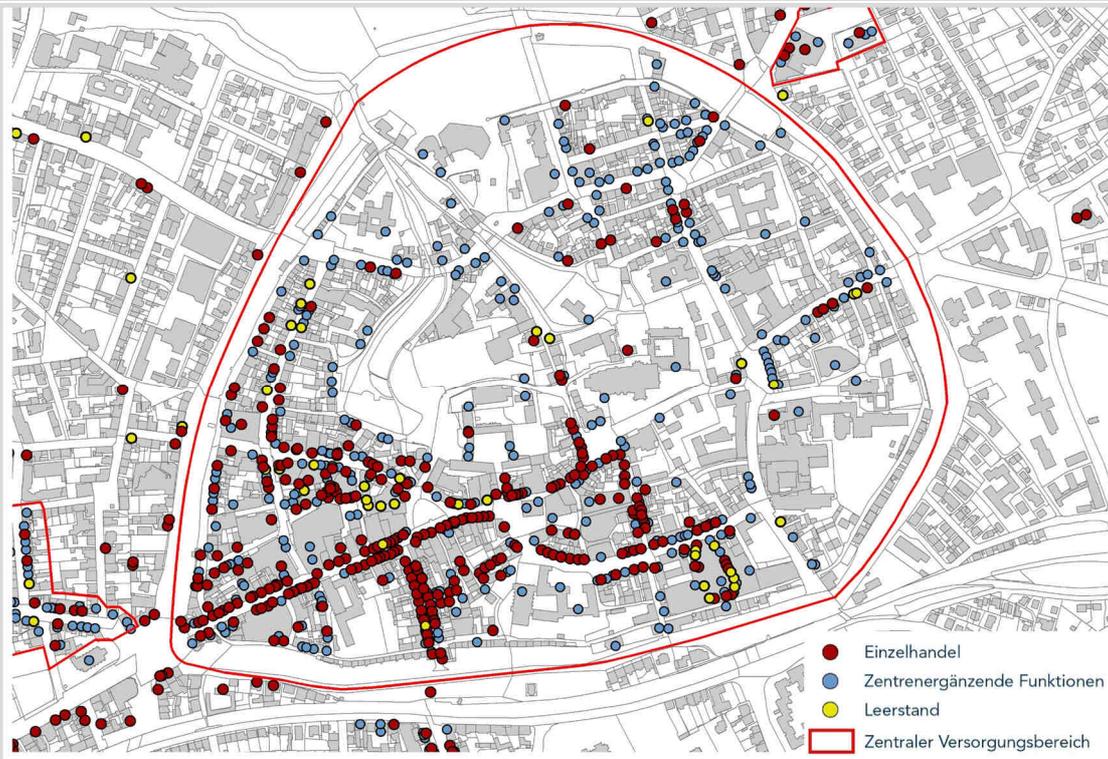
## Anhang

### Analysen der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraum Randsortimente

Tabelle 20: Paderborn ZVB Innenstadtzentrum

Paderborn ZVB IZ Paderborn	
Lage Untersuchungsraum	Mitte
Lage	Paderborn Stadtmitte
Versorgungsfunktion	gesamstädtische Versorgungsfunktion und für die umliegenden Kommunen
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Galeria Kaufhof</li> <li>▪ Mehrere kleinflächige Möbelanbieter</li> <li>▪ Tedi</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt.</li> <li>▪ Städtebauliches Zentrum mit einem Warenangebot sämtlicher Bedarfsgüter, der Fokus liegt auf mittelfristigem Bedarfsbereich insb. klassische innenstadt-relevante Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren.</li> <li>▪ Mischung aus großen und kleinen Ladeneinheiten, jedoch deutlicher Schwerpunkt bei kleinflächigeren Betrieben.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering bis mittel</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Paderborn 2015 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



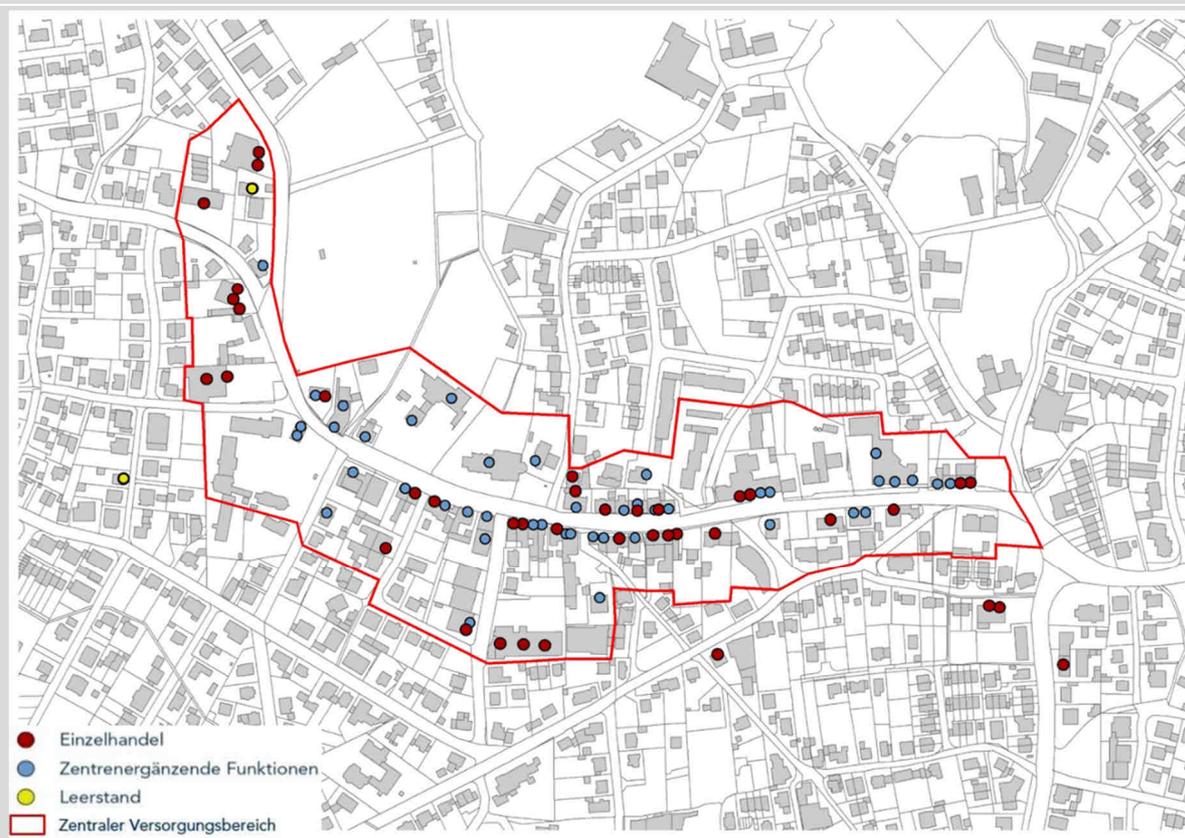
Quelle: EHK Paderborn 2015, S. 55.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Paderborn 2015, S. 54-64.

Tabelle 21: Paderborn ZVB Stadtteilzentrum Elsen

Paderborn ZVB STZ Elsen	
Lage Untersuchungsraum	Mitte
Lage	Paderborn Westen
Versorgungsfunktion	Stadtteilversorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächiger Möbelanbieter (Küchenstudio)</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich.</li> <li>▪ Deutliche Angebotsergänzung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.</li> <li>▪ Überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz, ergänzt um zwei großflächige Anbieter.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Paderborn 2015 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Paderborn 2015, S. 66.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Paderborn 2015, S. 65-68.

Tabelle 22: Paderborn ZVB Stadtteilzentrum Schloss Neuhaus

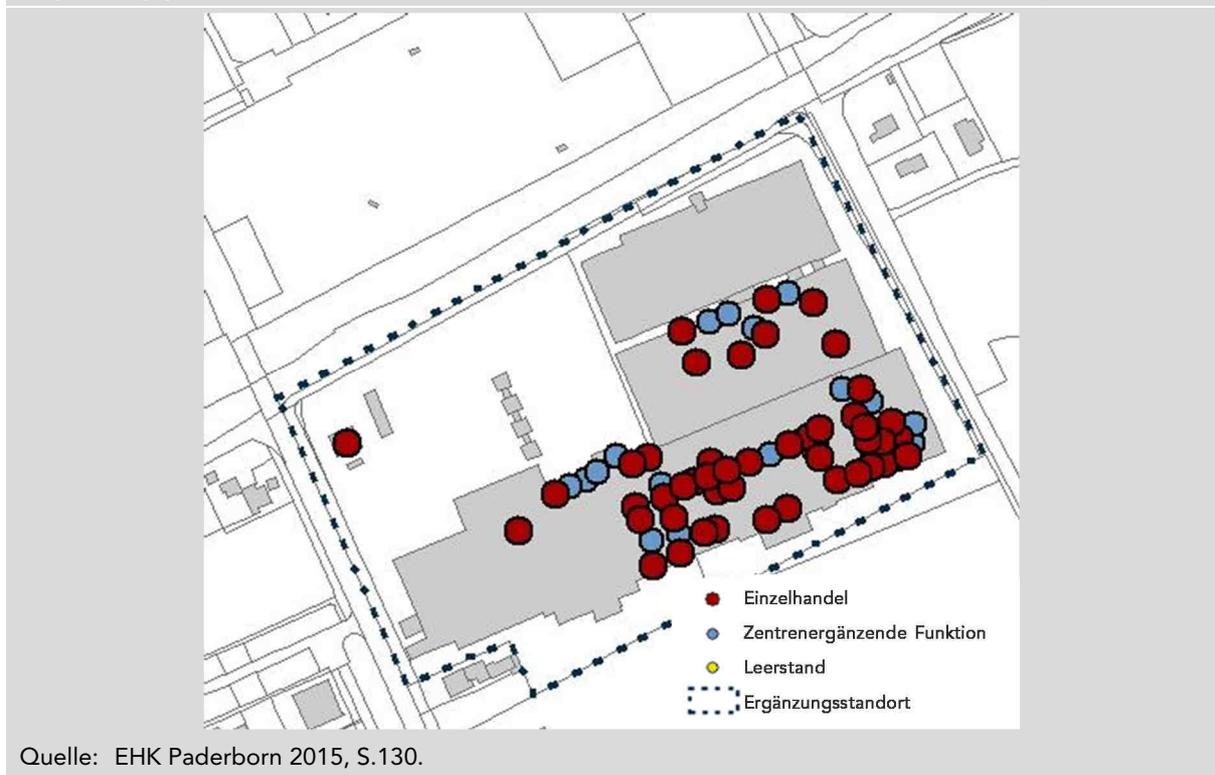
Paderborn ZVB STZ Schloss Neuhaus	
Lage Untersuchungsraum	Mitte
Lage	Paderborn Nordwesten
Versorgungsfunktion	Stadtteilversorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tedi</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich.</li> <li>▪ Deutliche Angebotsergänzung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, insbesondere im Sortiment Bekleidung.</li> <li>▪ Überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz, ergänzt um einzelne großflächige Anbieter.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>
Abgrenzung gemäß EHK Paderborn 2015 <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
<p> <span style="color: red;">●</span> Einzelhandel  <span style="color: blue;">●</span> Zentrenergänzende Funktionen  <span style="color: yellow;">●</span> Leerstand  <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Zentraler Versorgungsbereich         </p>	
Quelle: EHK Paderborn 2015, S. 69.	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Paderborn 2015, S. 69-71.

Tabelle 23: Paderborn Ergänzungsstandort Südring-Center/real

Paderborn ES Südring-Center/real	
Lage Untersuchungsraum	Mitte
Lage	Paderborn Süden
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend durch Angebote aus den zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen geprägt.</li> <li>▪ Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung und Sportartikel/ Fahrräder/ Camping.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Paderborn 2015 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

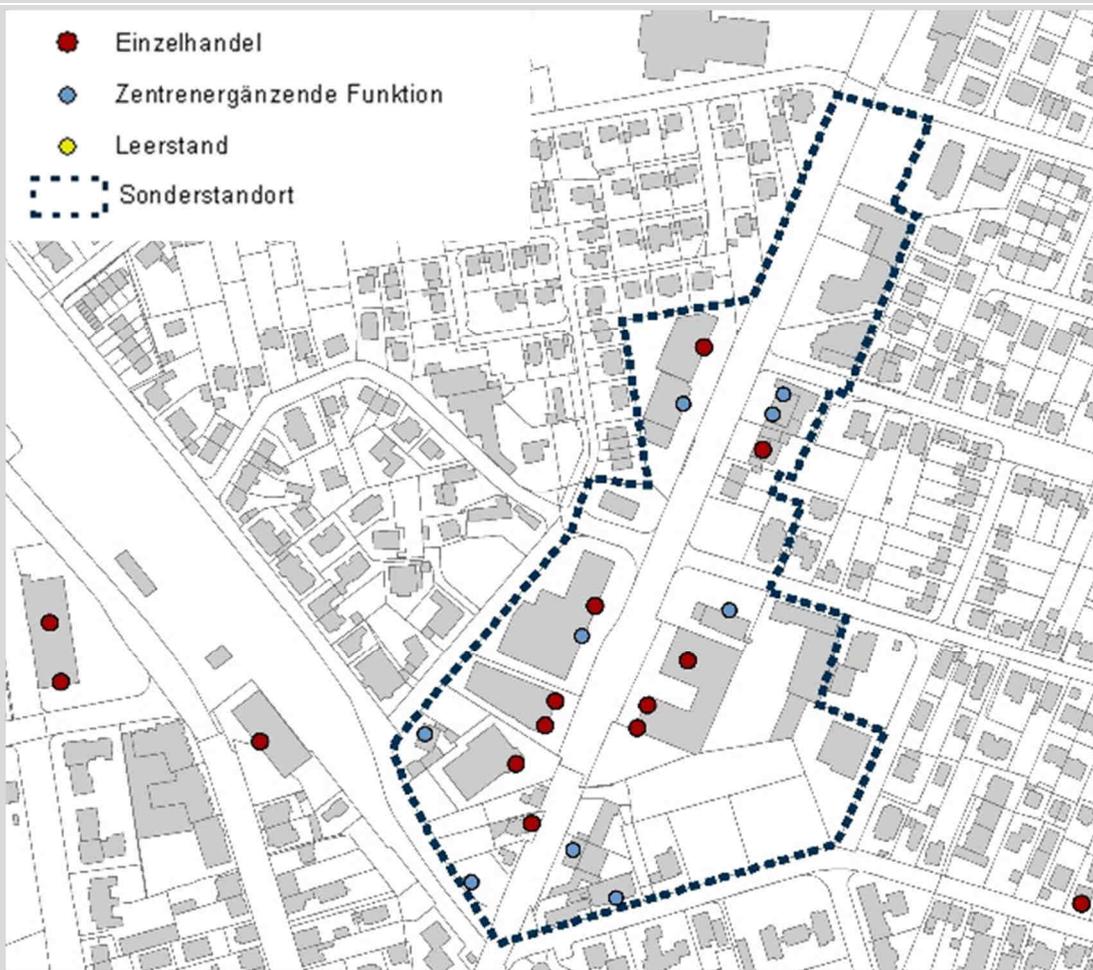


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Paderborn 2015, S. 130-131.

**Tabelle 24: Paderborn Sonderstandort Detmolder Straße**

Paderborn SO Detmolder Straße	
Lage Untersuchungsraum	Mitte
Lage	Paderborn Mitte
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	▪ keine nennenswerten relevanten Bestandsstrukturen.
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	▪ Standort geprägt durch Angebote überwiegend zentrenrelevante Sortimente.
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	▪ gering

Abgrenzung gemäß EHK Paderborn 2015 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



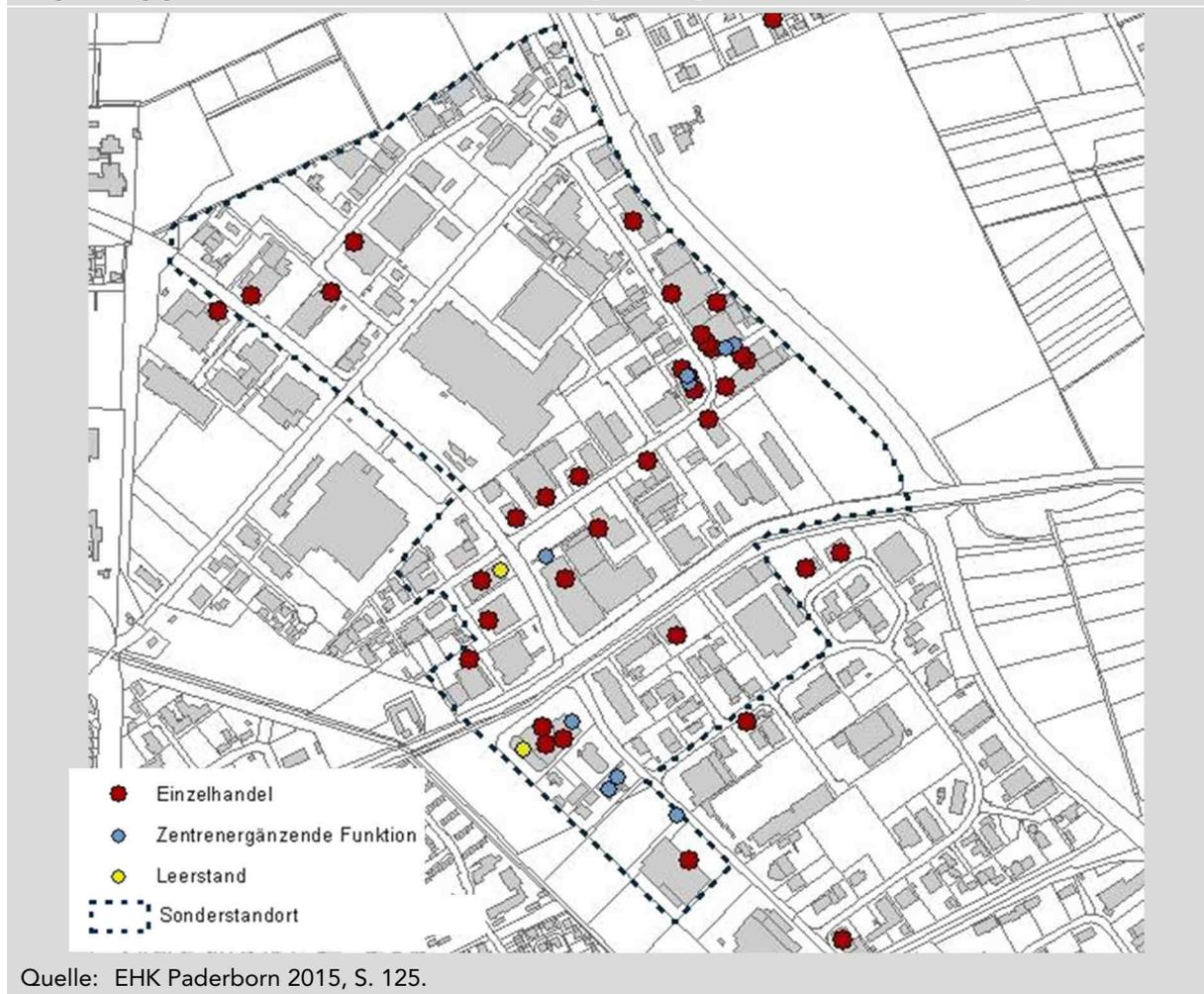
Quelle: EHK Paderborn 2015, S. 127.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Paderborn 2015, S. 127.

Tabelle 25: Paderborn Sonderstandort Dören

Paderborn SO Dören	
Lage Untersuchungsraum	Mitte
Lage	Paderborn Osten
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Roller</li> <li>▪ Preisrebell</li> <li>▪ Multipolster</li> <li>▪ Marquardt Küchen + Xara Küchenfachmarkt</li> <li>▪ Deal Möbelsonderposten</li> <li>▪ Dänisches Bettenlager</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.</li> <li>▪ Angebot ergänzt um zentrenrelevanten Bedarfsbereich, u.a. Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mittel bis hoch</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Paderborn 2015 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

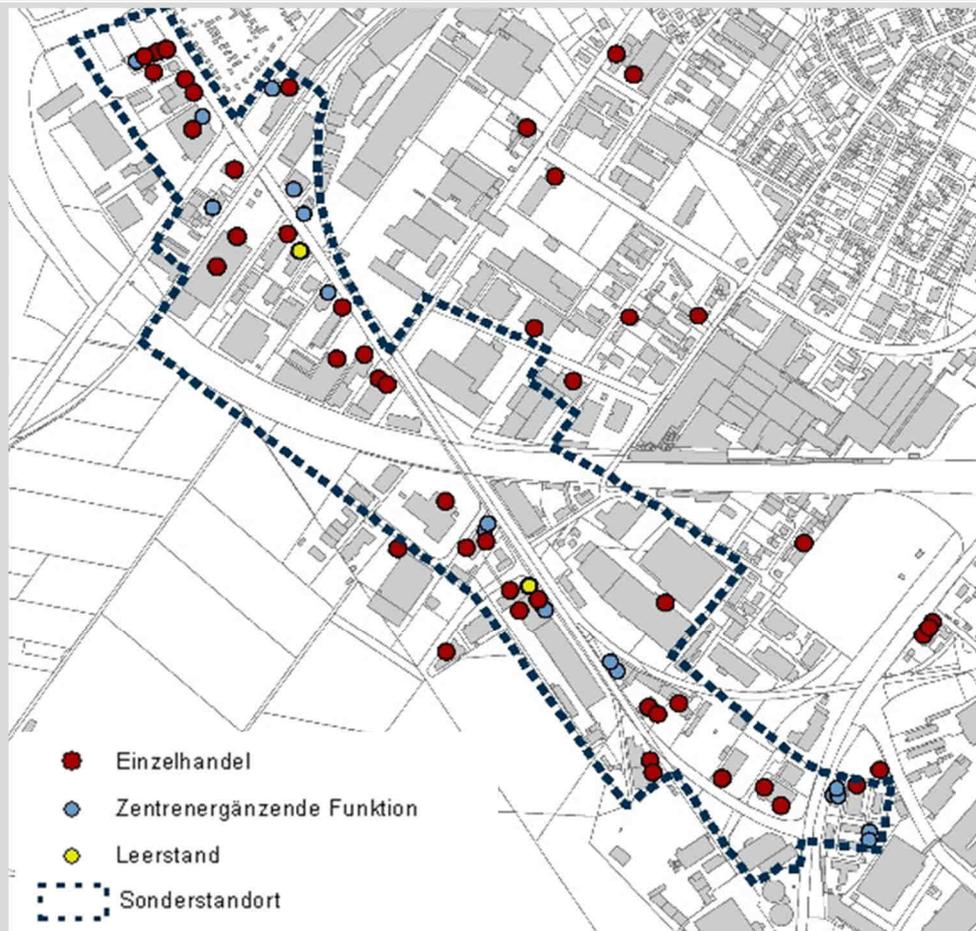


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Paderborn 2015, S. 125.

**Tabelle 26: Paderborn Sonderstandort Frankfurter Weg**

Paderborn SO Frankfurter Weg	
Lage Untersuchungsraum	Mitte
Lage	Paderborn Süden
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poco</li> <li>▪ Sofa Company</li> <li>▪ Swiss Sense</li> <li>▪ Dänisches Bettenlager</li> <li>▪ Bettenwelt</li> <li>▪ Kleinflächige Möbelanbieter</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.</li> <li>▪ Angebot ergänzt um zentrenrelevante Bedarfsbereiche, u.a. Bekleidung, Bettwaren, HBT.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mittel bis hoch</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Paderborn 2015 (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



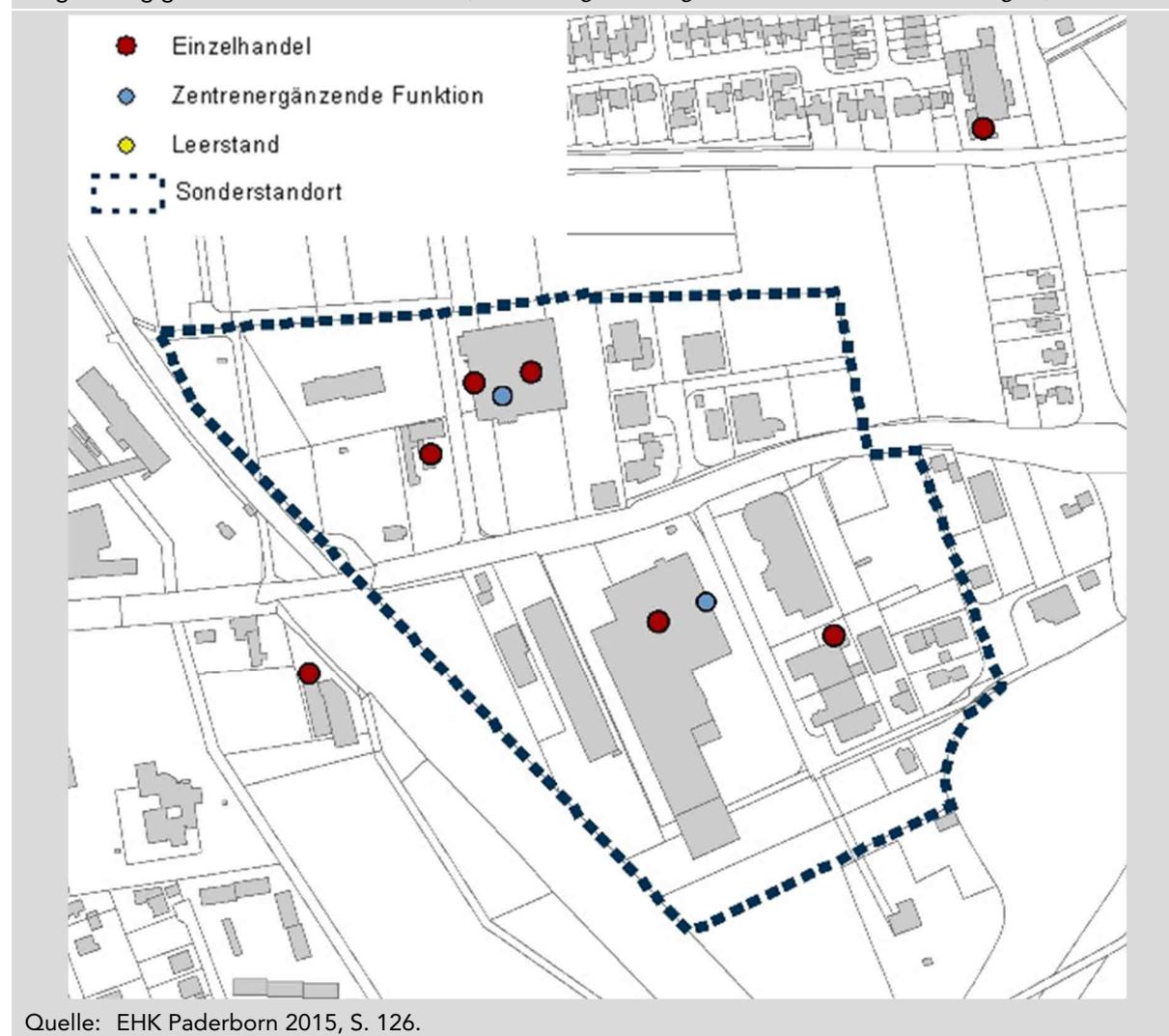
Quelle: EHK Paderborn 2015, S. 128.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Paderborn 2015, S. 128.

Tabelle 27: Paderborn Sonderstandort Marienloher Straße

Paderborn SO Marienloher Straße	
Lage Untersuchungsraum	Mitte
Lage	Paderborn Mitte
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächiger Möbelanbieter (Küchenstudio)</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort geprägt durch einen Baumarkt und einen Verbrauchermarkt.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Paderborn 2015 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

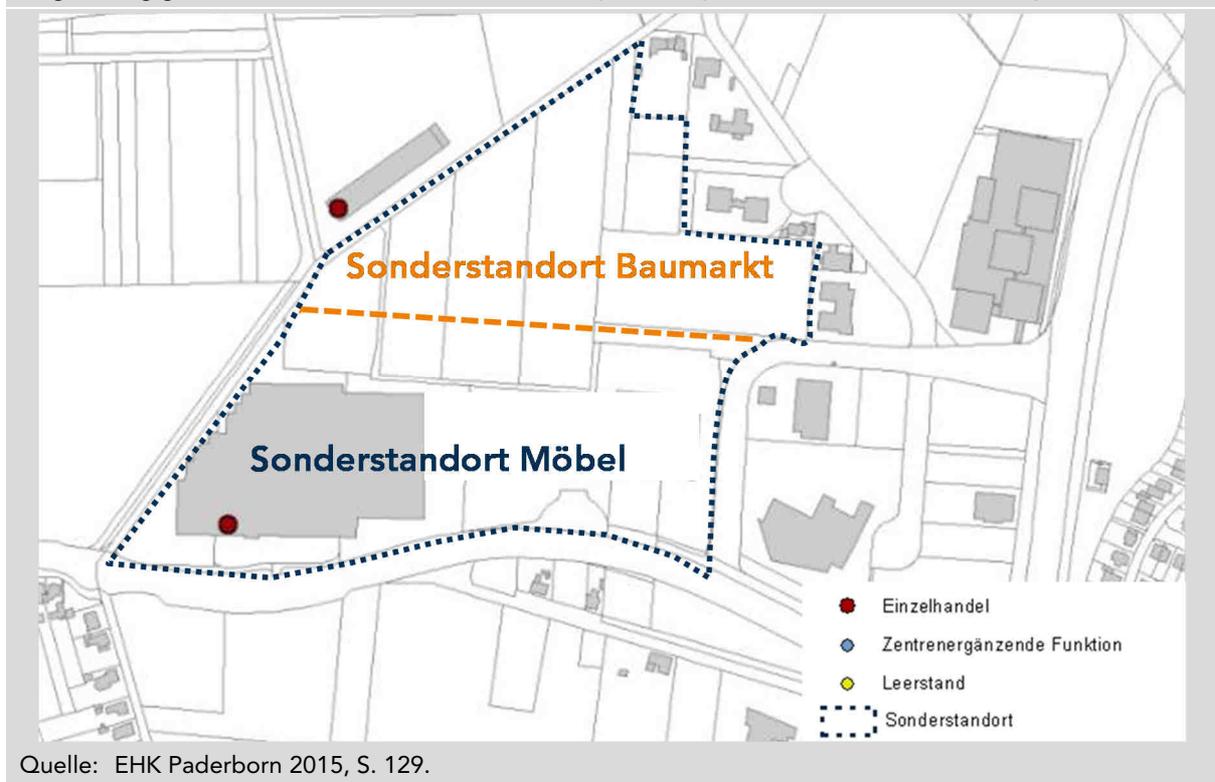


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Paderborn 2015, S. 126.

**Tabelle 28: Paderborn Sonderstandort Möbel/Baumarkt**

Paderborn SO Möbel/Baumarkt	
Lage Untersuchungsraum	Mitte
Lage	Paderborn Westen
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbel Finke – Standort des Planvorhabens.</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorprägung durch überörtlich bedeutsames Wohnkaufhaus.</li> <li>▪ Hornbach Baumarkt geplant.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Paderborn 2015 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Paderborn 2015, S. 129.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Paderborn 2015, S. 129.

Tabelle 29: Altenbeken ZVB Innenstadtzentrum

Altenbeken ZVB IZ Altenbeken	
Lage Untersuchungsraum	Osten
Lage	Altenbeken Stadtmitte
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine nennenswerten relevanten Bestandsstrukturen (vereinzelt Fachgeschäfte).</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angebote der kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiche.</li> <li>Ergänzt um einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>gering</li> </ul>

Eigene Darstellung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



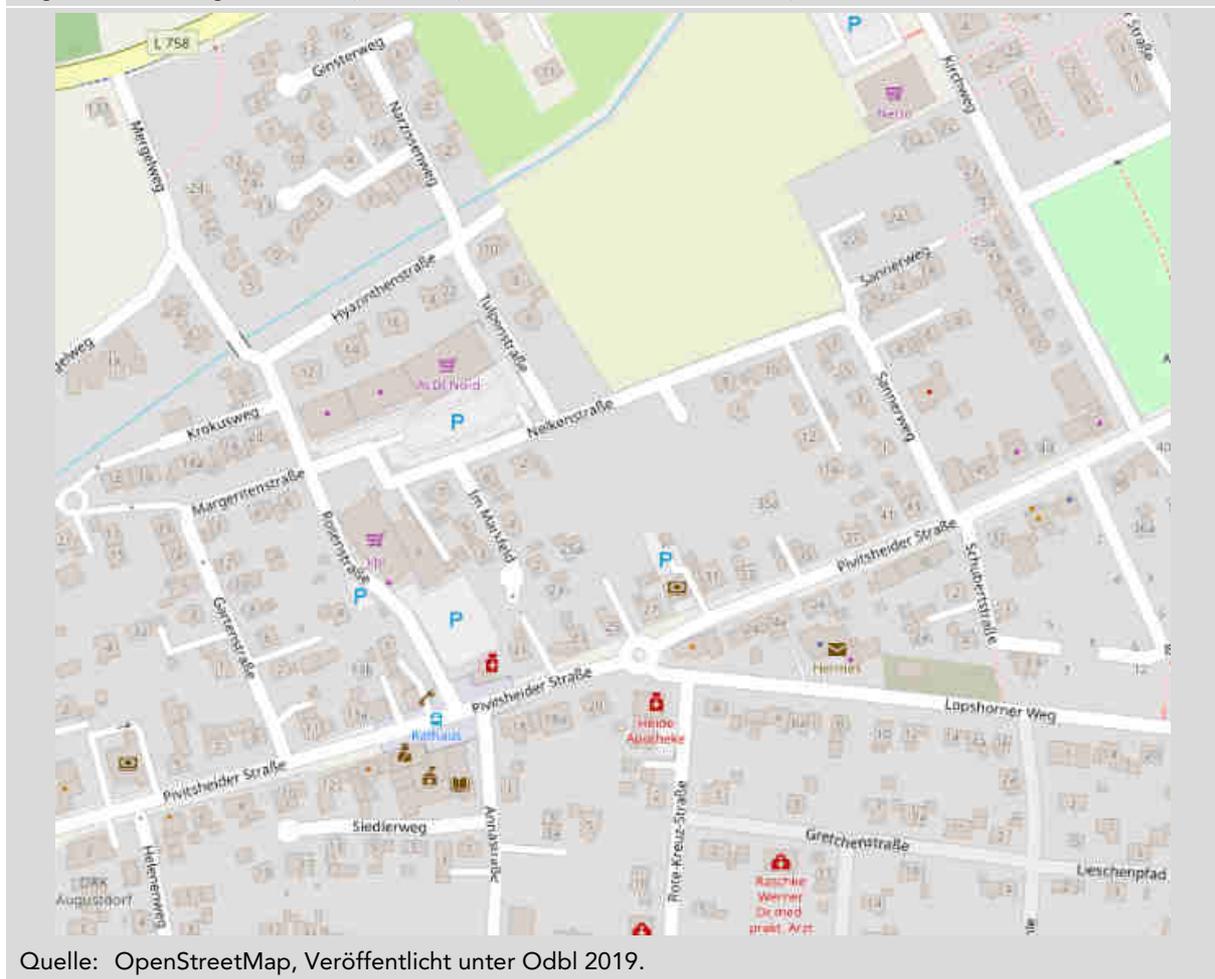
Quelle: OpenStreetMap, Veröffentlicht unter Odb1 2019.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Bestandserhebung 2019.

Tabelle 30: Augustdorf ZVB Innenstadtzentrum

Augustdorf ZVB IZ Augustdorf	
Lage Untersuchungsraum	Norden
Lage	Augustdorf Stadtmitte
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächiger Möbelanbieter (Küchenstudio)</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsf lächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.</li> <li>▪ Geringer überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, ergänzt um einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Eigene Darstellung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



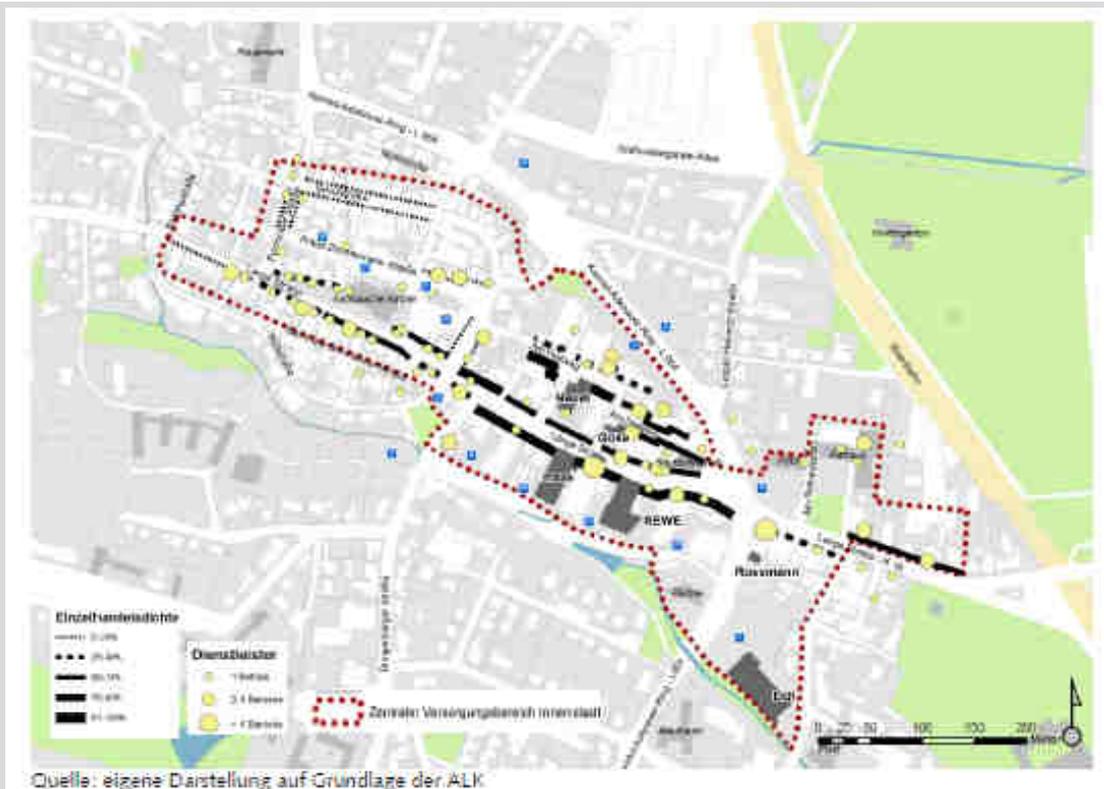
Quelle: OpenStreetMap, Veröffentlicht unter Odbl 2019.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Bestandserhebung 2019.

Tabelle 31: Bad Driburg ZVB Innenstadtzentrum

Bad Driburg ZVB IZ Bad Driburg	
Lage Untersuchungsraum	Osten
Lage	Bad Driburg Stadtmitte
Versorgungsfunktion	gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leonardo</li> <li>▪ Mäc Geiz</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptgeschäftsbereich der Stadt Bad Driburg. Wichtigster räumlicher Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtgebiet.</li> <li>▪ Breit aufgestelltes Angebot in den Sortimenten Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren. Ergänzendes nahversorgungsrelevantes Angebot (strukturprägende Lebensmittelmärkte).</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Bad Driburg 2010 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



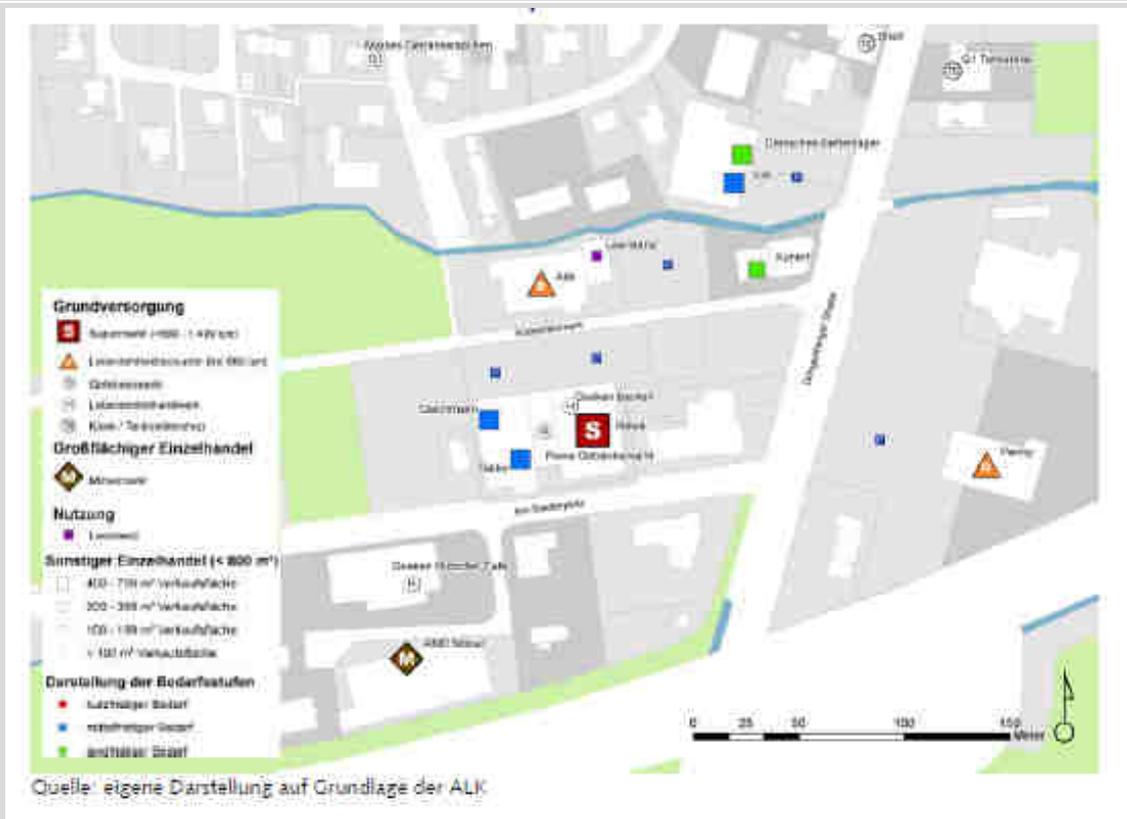
Quelle: EHK Bad Driburg 2010, S. 11.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Bad Driburg 2010, S. 10-11.

Tabelle 32: Bad Driburg Sonderstandort Am Siedlerplatz

Bad Driburg SO Am Siedlerplatz	
Lage Untersuchungsraum	Osten
Lage	Bad Driburg Süden
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AMD Möbel</li> <li>▪ Dänisches Bettenlager</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angebotsschwerpunkt im Bereich Möbel, Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Bad Driburg 2010 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Bad Driburg 2010, S. 12.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Bad Driburg 2010, S. 11-12.

Tabelle 33: Bad Lippspringe ZVB Innenstadtzentrum

Bad Lippspringe ZVB IZ Bad Lippspringe	
Lage Untersuchungsraum	Mitte
Lage	Bad Lippspringe Stadtmitte
Versorgungsfunktion	gesamstädtische Versorgungsfunktion und für Nachbargemeinde Schlangen
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> <li>▪ Tedi</li> <li>▪ Kodi</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentraler Einkaufsplatz, mit einem Angebotsschwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schmuck/Uhren und Schuhe.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>
Abgrenzung gemäß EHK Bad Lippspringe 2009 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	



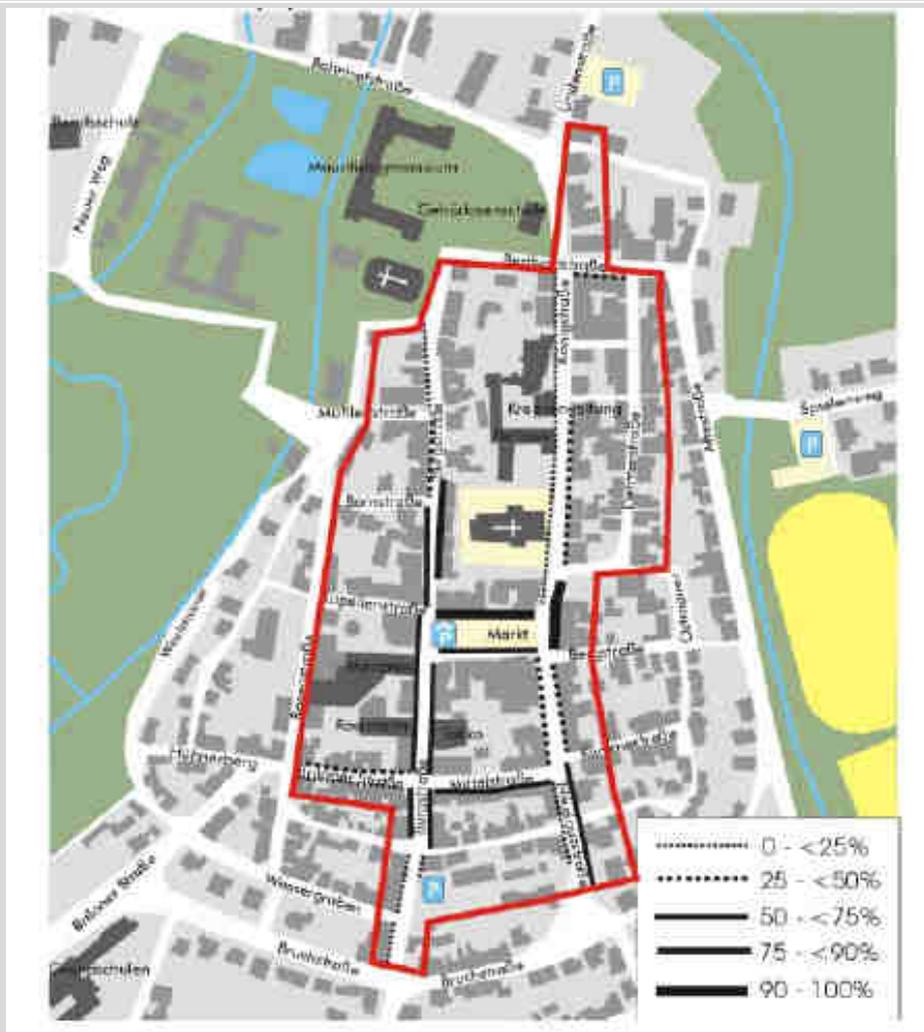
Quelle: EHK Bad Lippspringe 2009, S. 97.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Bad Lippspringe 2009, S. 97.

**Tabelle 34: Büren ZVB Innenstadtzentrum**

Büren ZVB IZ Büren	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Büren Stadtmitte
Versorgungsfunktion	gesamtstädtische und z.T. stadtübergreifende Versorgung
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächige Möbelanbieter (Küchenstudios)</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentraler Einzelhandelsstandort und Hauptgeschäftszentrum der Stadt Büren.</li> <li>▪ Überwiegend kleinteilige Angebotsstrukturen. Angebotsschwerpunkte Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Büren 2007 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Büren 2007, S. 103.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Büren 2007, S. 43-46 und 102-104.

Tabelle 35: Büren Sonderstandort Fürstenberger Straße/Werkstraße

Büren SO Fürstenberger Straße/Werkstraße	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Lage	Büren
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prägung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Bau – und Gartensortimenten sowie Nahrungs- und Genussmitteln und Bekleidung.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Büren 2007 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Büren 2007, S. 113.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Büren 2007, S. 47 und 113.

**Tabelle 36: Delbrück ZVB Innenstadtzentrum**

Delbrück ZVB IZ Delbrück	
Lage Untersuchungsraum	Westen
Lage	Delbrück Stadtmitte
Versorgungsfunktion	gesamtstädtische Versorgung
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinflächiger Möbelanbieter</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wichtigster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.</li> <li>▪ Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich insbesondere Bekleidung/Schuhe.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>
Abgrenzung gemäß EHK Delbrück 2012 <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	



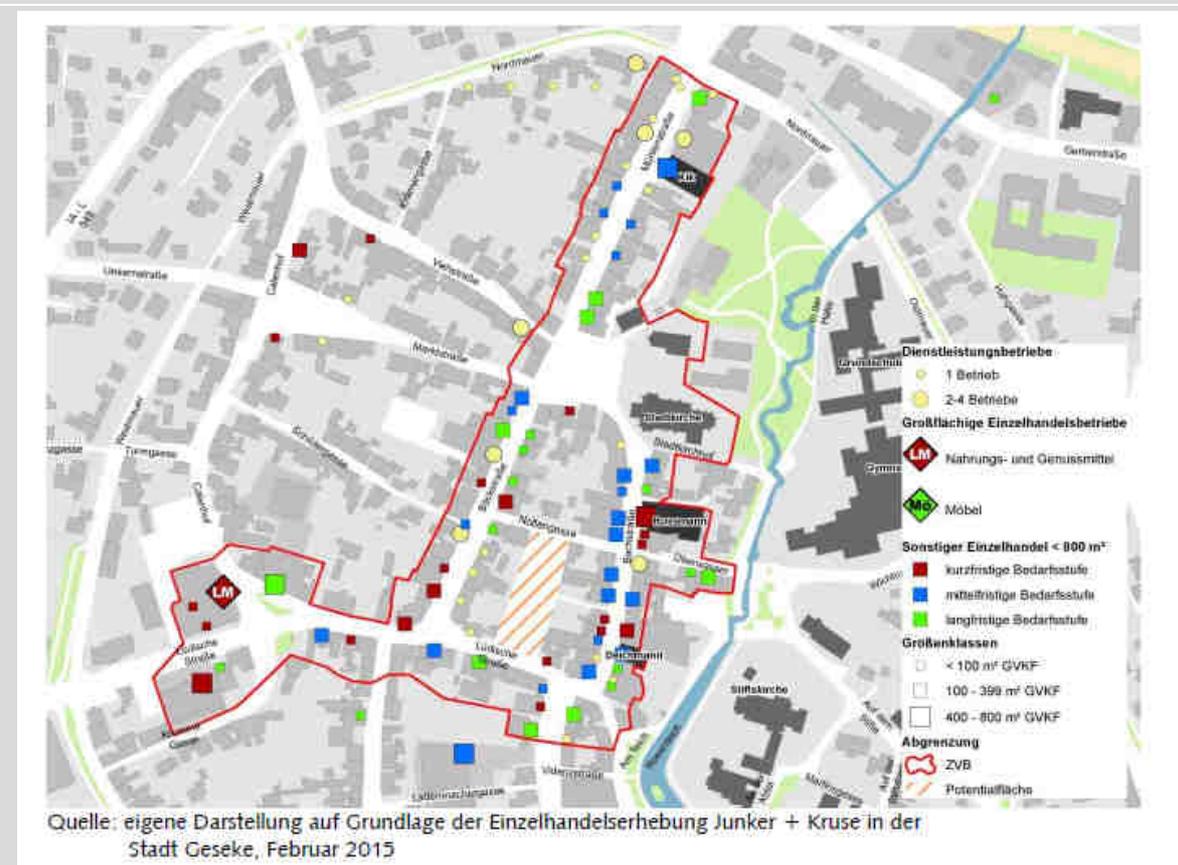
Quelle: EHK Delbrück 2012, S. 64.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Delbrück 2012, S. 64-66.

Tabelle 37: Geseke ZVB Innenstadtzentrum

Geseke ZVB IZ Geseke	
Lage Untersuchungsraum	Südwesten
Lage	Geseke Stadtmitte
Versorgungsfunktion	gesamtstädtische Versorgung
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fundgrube</li> <li>Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandelsschwerpunkt und Hauptgeschäftsbereich der Stadt Geseke.</li> <li>Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich.</li> <li>Überwiegend kleinteilige Angebotsstruktur und inhabergeführte Fachgeschäfte.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Geseke 2016 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



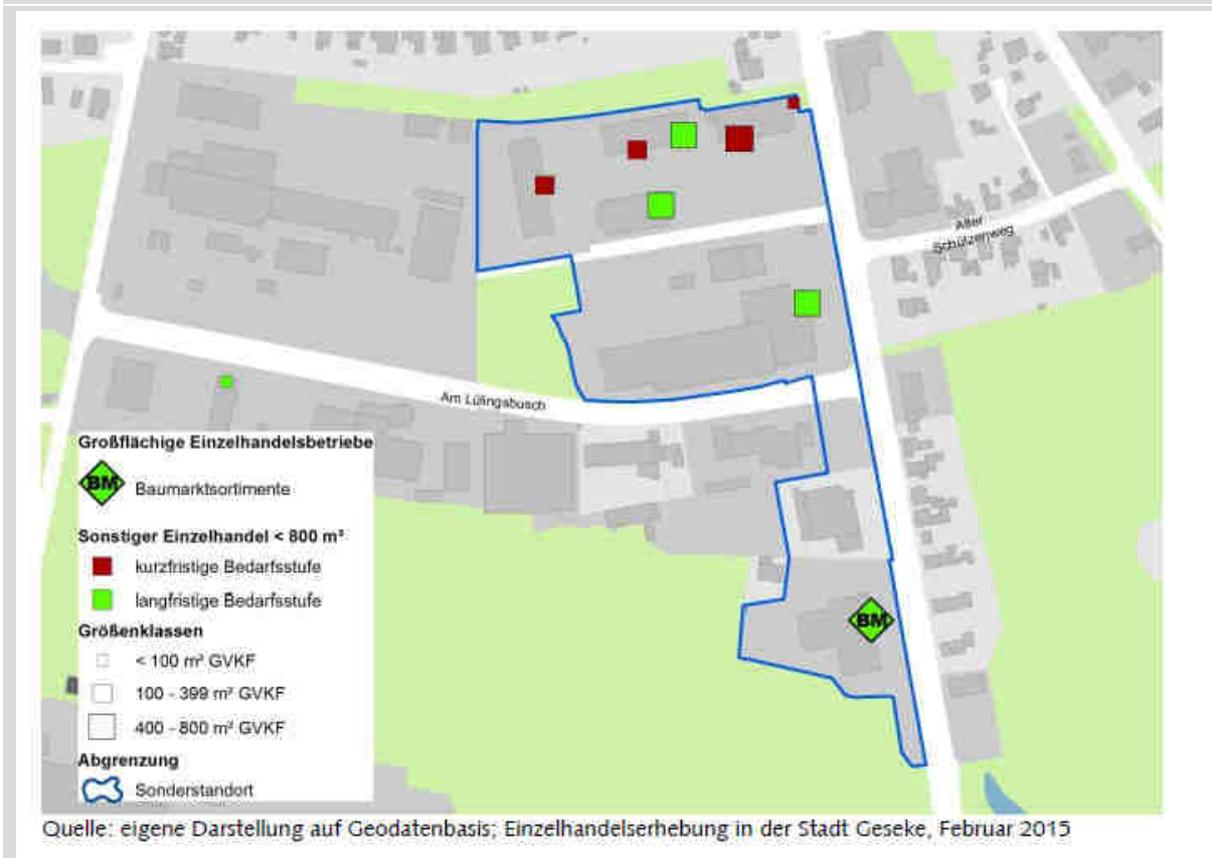
Quelle: EHK Geseke 2016, S. 79.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Geseke 2016, S. 41-45 und 78-79.

**Tabelle 38: Geseke Sonderstandort Bürener Straße**

Geseke SO Bürener Straße	
Lage Untersuchungsraum	Südwesten
Lage	Geseke Süden
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dänisches Bettenlager</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neben Angebot in nicht zentrenrelevanten Warengruppen auch hoher Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden.</li> <li>▪ Zweitgrößte Einzelhandelsstandort der Stadt.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Geseke 2016 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



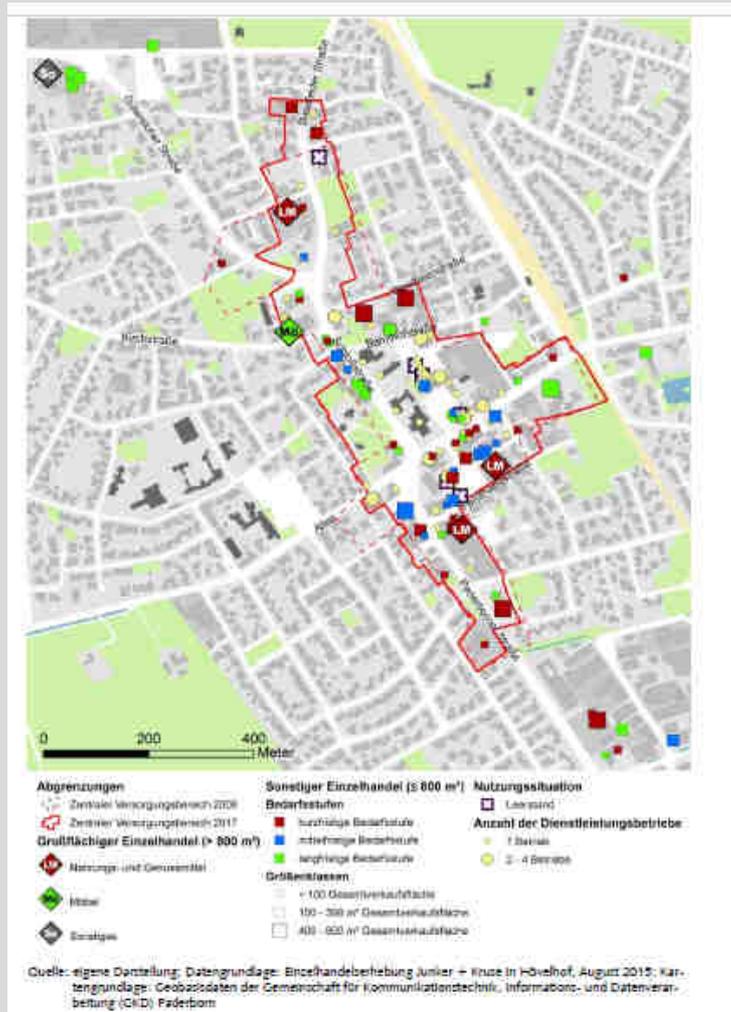
Quelle: EHK Geseke 2016, S. 82.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Geseke 2016, S. 47-49 und 81-82.

Tabelle 39: Hövelhof ZVB Innenstadtzentrum

Hövelhof ZVB IZ Hövelhof	
Lage Untersuchungsraum	Nordwesten
Lage	Hövelhof Stadtmitte
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgung
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dänisches Bettenlager</li> <li>▪ Kleinfächiger Möbelanbieter</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel.</li> <li>▪ Besonderes Qualitätsmerkmal des Ortskerns sind die vielen inhabergeführten Fachgeschäfte.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Hövelhof 2017 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Hövelhof 2017, S.81.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Hövelhof 2017, S.42-43 und 81.

Tabelle 40: Hövelhof Sonderstandort Gütersloher Straße

Hövelhof SO Gütersloher Straße	
Lage Untersuchungsraum	Nordwesten
Lage	Hövelhof Norden
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	▪ Randsortimentsverkaufsflächen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	▪ Schnäppchenmarkt als größter Anbieter.
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	▪ gering

Abgrenzung gemäß EHK Hövelhof 2017 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



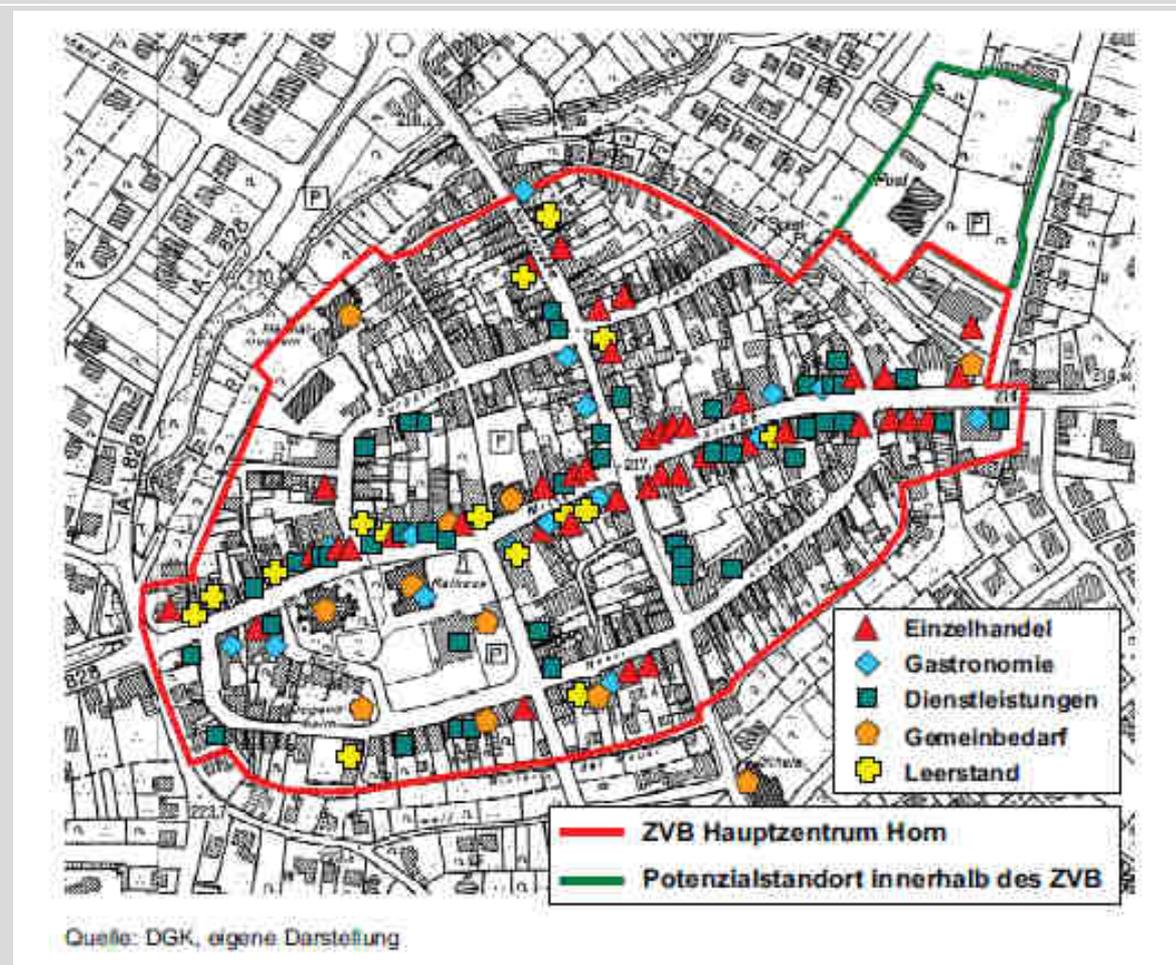
Quelle: EHK Hövelhof 2017, S. 84

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Hövelhof 2017, S. 84.

Tabelle 41: Horn – Bad Meinberg ZVB Innenstadtzentrum

IZ Horn – Bad Meinberg	
Lage Untersuchungsraum	Nordosten
Lage	Horn Ortskern
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgung
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächiger Möbelanbieter (Küchenstudio)</li> <li>▪ Tedi</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine größeren Frequenzbringer, dafür ortsansässige Unternehmen.</li> <li>▪ Neben den Angeboten der Nahversorgung auch Angebote des aperiodischen Bedarfs.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Stadt Horn – Bad Meinberg 2009 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



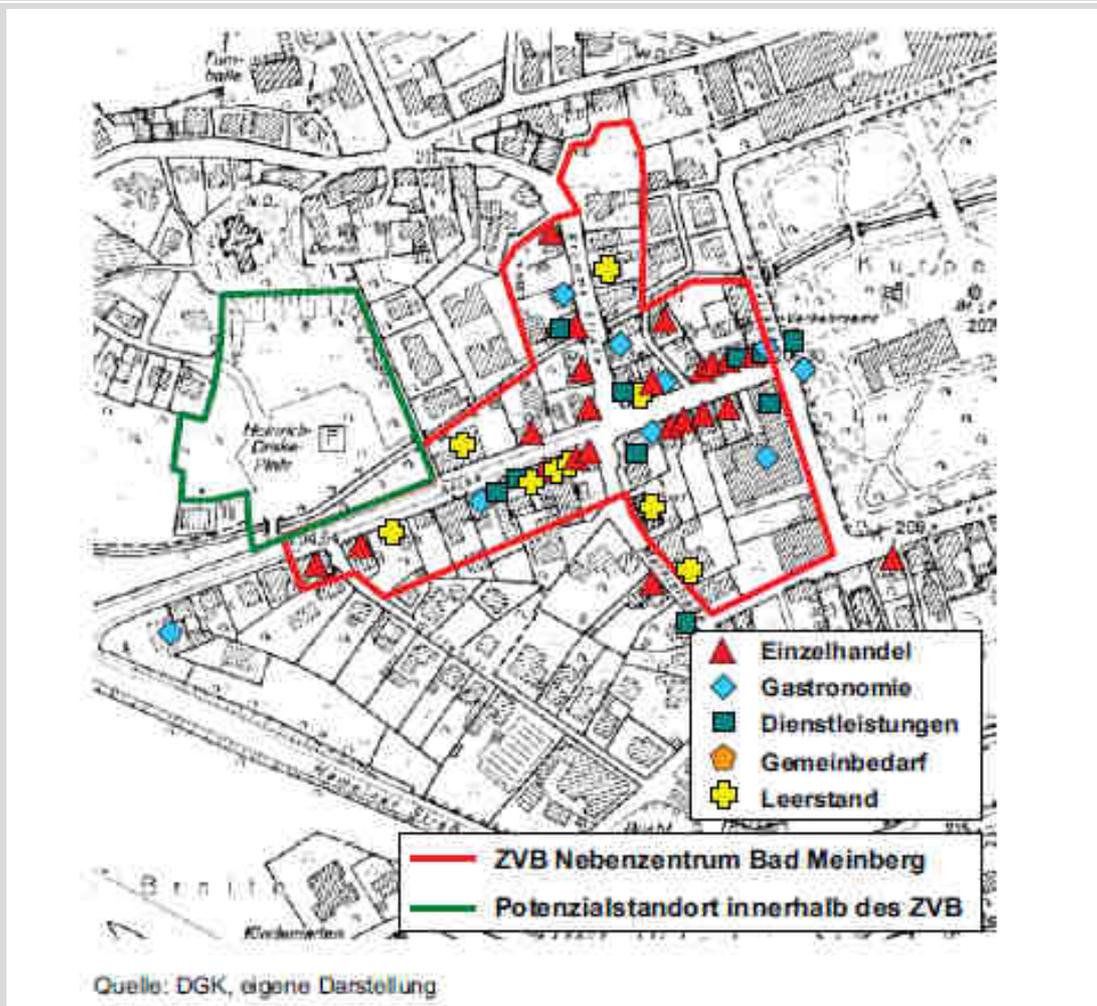
Quelle: EHK Stadt Horn – Bad Meinberg 2009, S. 50.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Stadt Horn – Bad Meinberg 2009, S. 27-28 und 50.

Tabelle 42: Horn – Bad Meinberg ZVB Nebenzentrum

NZ Horn - Bad Meinberg	
Lage Untersuchungsraum	Nordosten
Lage	Bad Meinberg
Versorgungsfunktion	Versorgung für den Stadtteil
Relevante Wettbewerbsstrukturen	▪ Randsortimentsverkaufsflächen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	▪ Überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstrukturen, ergänzt um Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe.
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	▪ gering

Abgrenzung gemäß EHK Stadt Horn – Bad Meinberg 2009 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

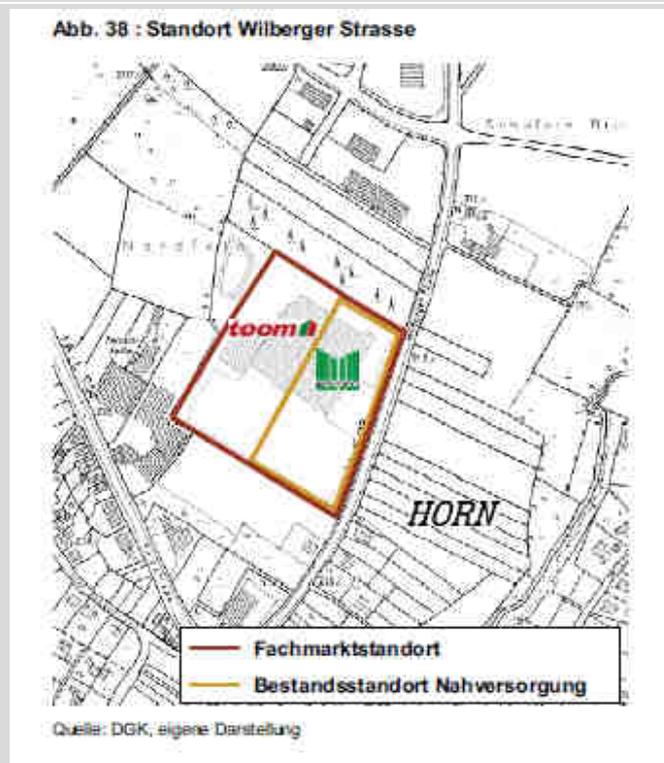


Quelle: EHK Stadt Horn – Bad Meinberg 2009, S. 51.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Stadt Horn – Bad Meinberg 2009, S. 28 und 51.

**Tabelle 43: Horn – Bad Meinberg Fachmarktstandort Wilberger Straße**

Horn – Bad Meinberg FMS Wilberger Straße	
Lage Untersuchungsraum	Nordosten
Lage	Horn - Bad Meinberg Norden
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbundstandort mit SB-Warenhaus sowie einem Bau- und Gartenmarkt.</li> <li>▪ Im Umfeld überwiegend gewerbliche Nutzung und Freiraum.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>
Abgrenzung gemäß EHK Stadt Horn – Bad Meinberg 2009 <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	



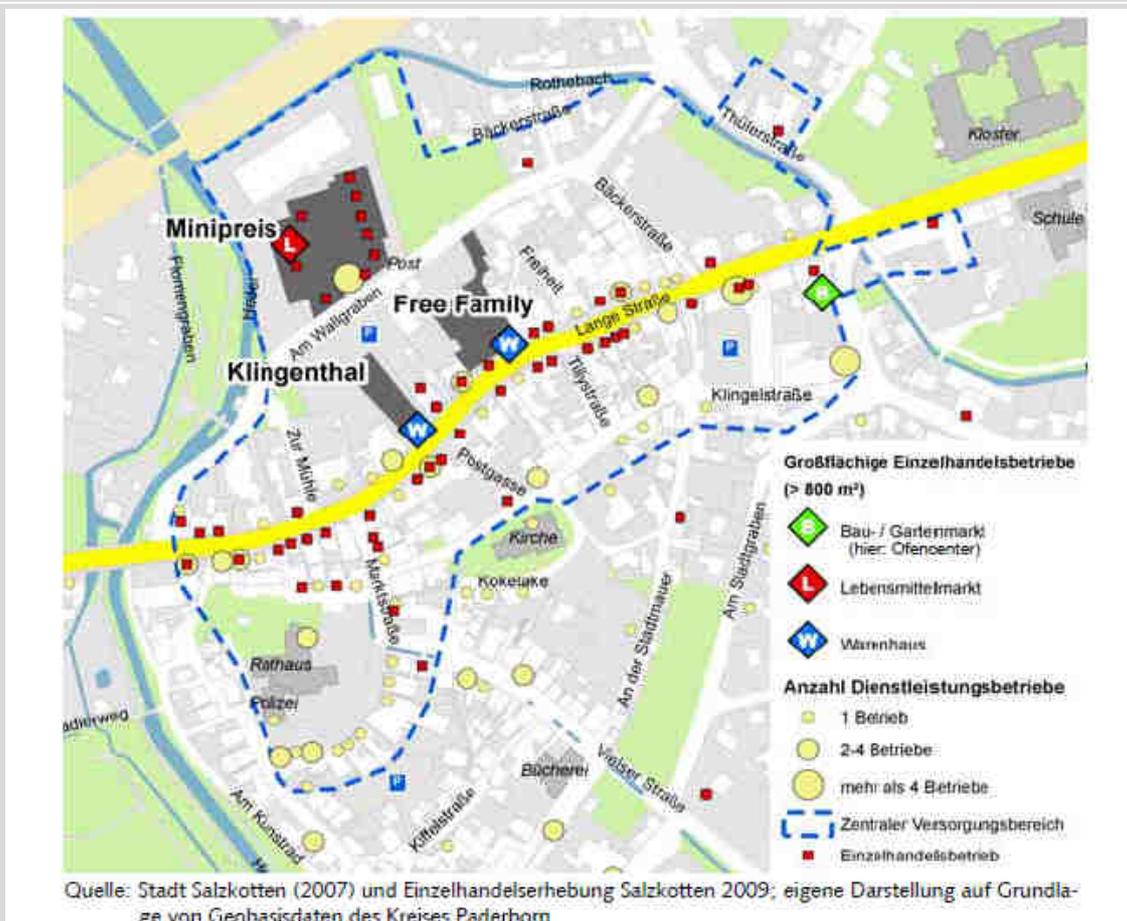
Quelle: EHK Stadt Horn – Bad Meinberg 2009, S. 55.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Stadt Horn – Bad Meinberg 2009, S. 54-55.

Tabelle 44: Salzkotten ZVB Innenstadtzentrum

Salzkotten ZVB IZ Salzkotten	
Lage Untersuchungsraum	Südwesten
Lage	Salzkotten Stadtmitte
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und z.T. stadtübergreifende Versorgung
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächiger Möbelanbieter</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angebotsvielfalt in allen Branchen, mit Fokus auf Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs.</li> <li>▪ Leitbranchen Bekleidung nimmt dominante Rolle ein.</li> <li>▪ Überwiegend kleine, inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Salzkotten 2010 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



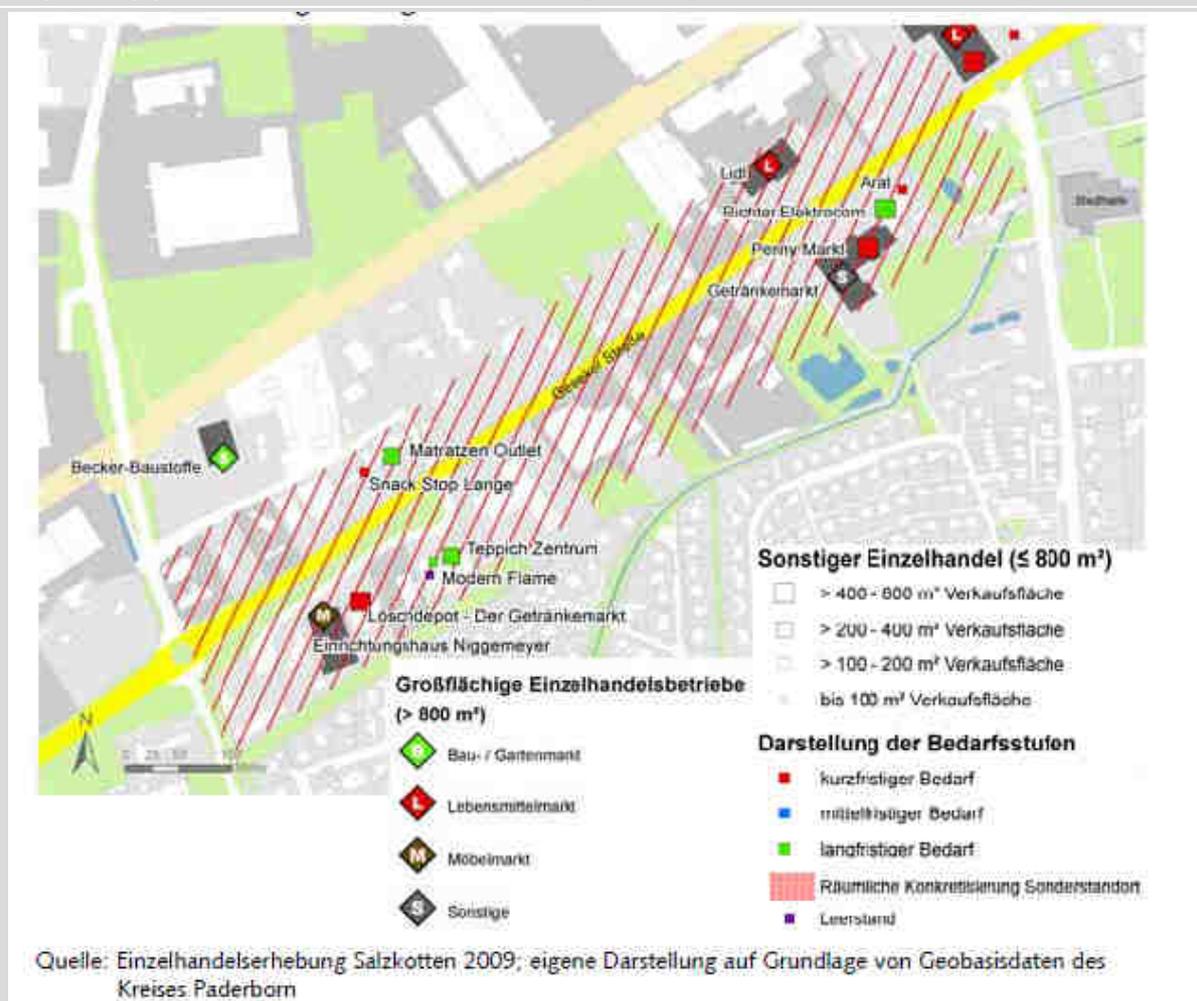
Quelle: EHK Salzkotten 2010, S. 117.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Salzkotten 2010, S. 41-46 und 117.

Tabelle 45: Salzotten Sonderstandort Geseker Straße

Salzkotten SO Geseker Straße	
Lage Untersuchungsraum	Südwesten
Lage	Salzkotten Südwesten
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächiger Möbelanbieter (Küchenstudio)</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe.</li> <li>▪ Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich, insbesondere Bau- und Gartenmarktsortiment und Möbel sowie im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Salzotten 2010 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



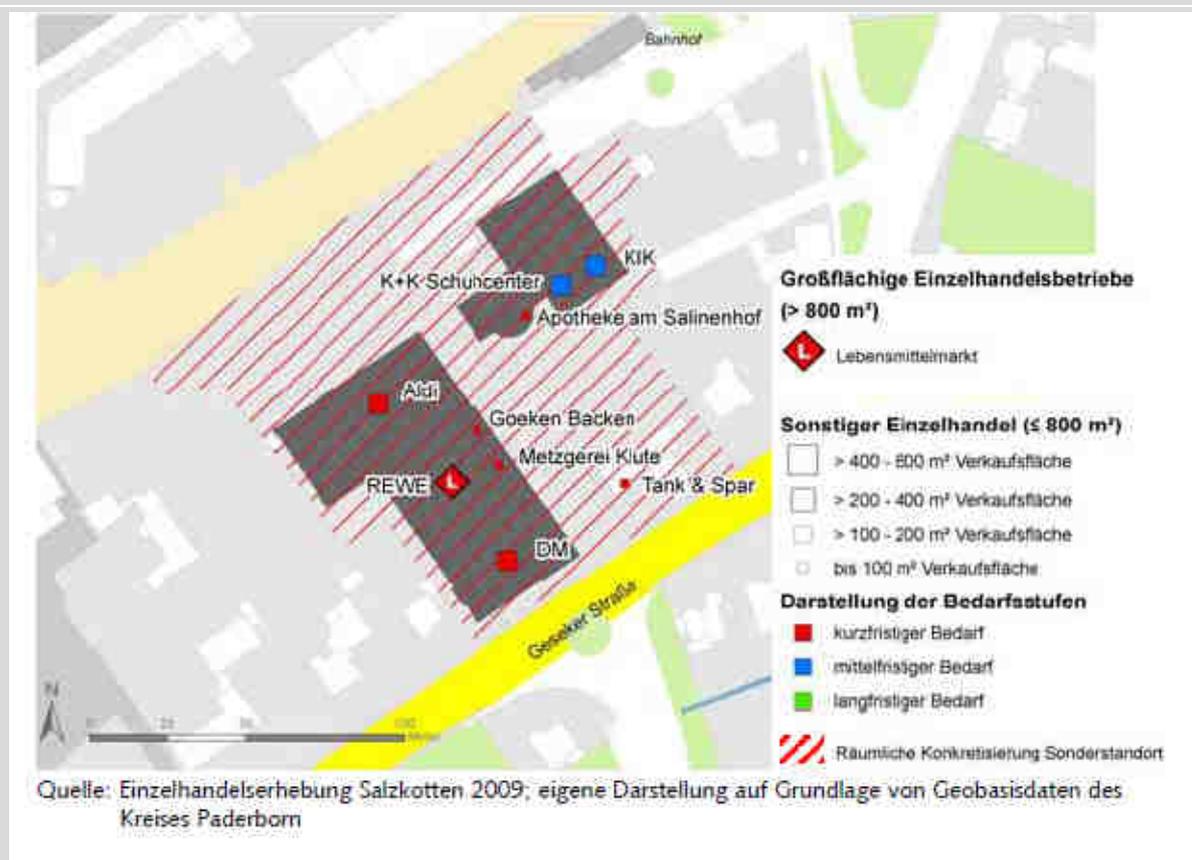
Quelle: EHK Salzotten 2010, S. 124.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Salzotten 2010, S.123-124.

**Tabelle 46: Salzkotten Sonderstandort Salinenhof**

Salzkotten SO Salinenhof	
Lage Untersuchungsraum	Südwesten
Lage	Salzkotten Mitte/Südwesten
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzend zentrenrelevante Branchen Bekleidung und Schuhe vorhanden.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Salzkotten 2010 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



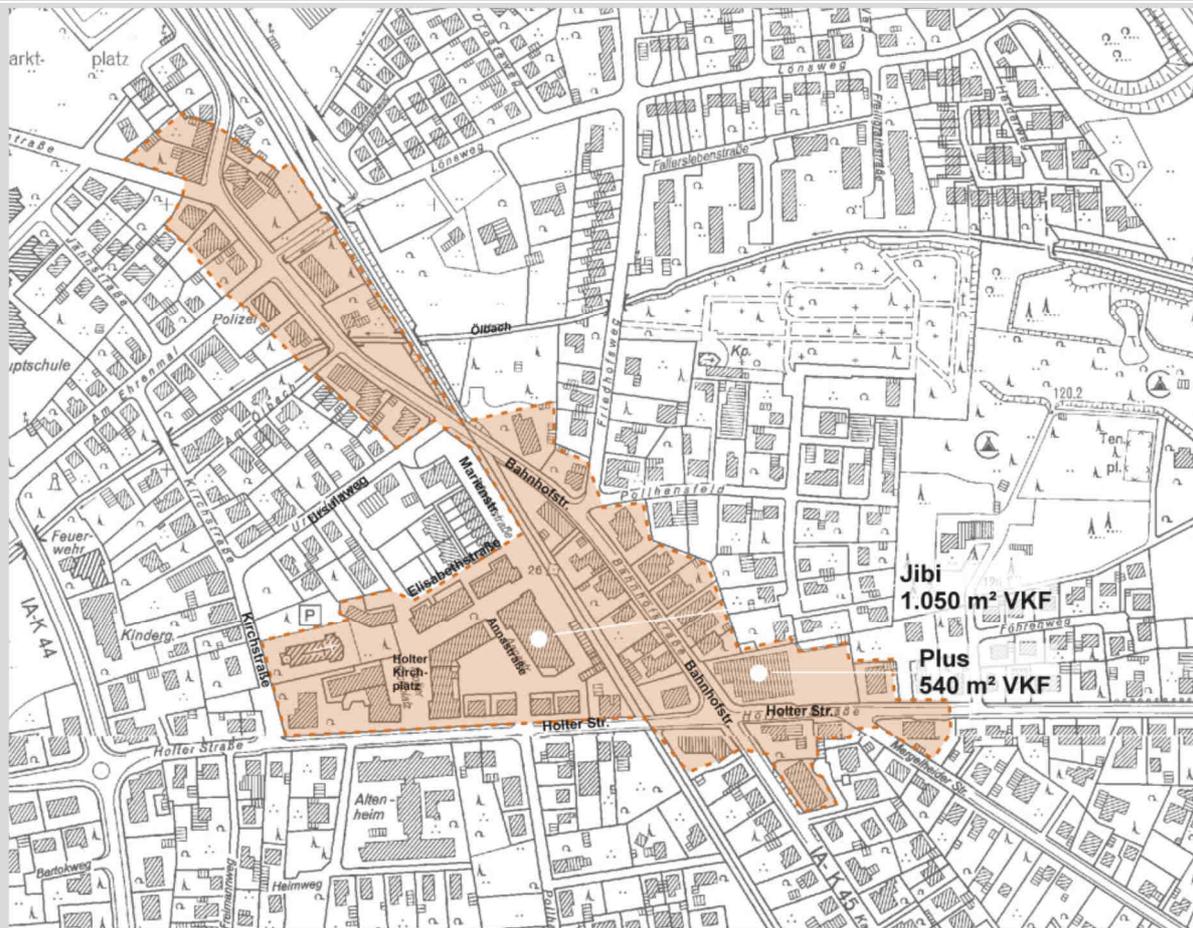
Quelle: EHK Salzkotten 2010, S. 126.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Salzkotten 2010, S.125-126.

Tabelle 47: Schloß Holte – Stukenbrock ZVB Stadtteilzentrum Schloß Holte

STZ Schloß Holte	
Lage Untersuchungsraum	Norden
Lage	Stadtteil Schloß Holte
Versorgungsfunktion	Versorgung für den Stadtteil z.T. auch gesamtstädtisch
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächige Möbelanbieter</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich.</li> <li>▪ Überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstrukturen.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Schloß Holte – Stukenbrock 2007 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Schloß Holte – Stukenbrock 2007 S. 85.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Schloß Holte – Stukenbrock 2007, S. 85.

Tabelle 48: Schloß Holte – Stukenbrock ZVB Stadtteilzentrum Stukenbrock

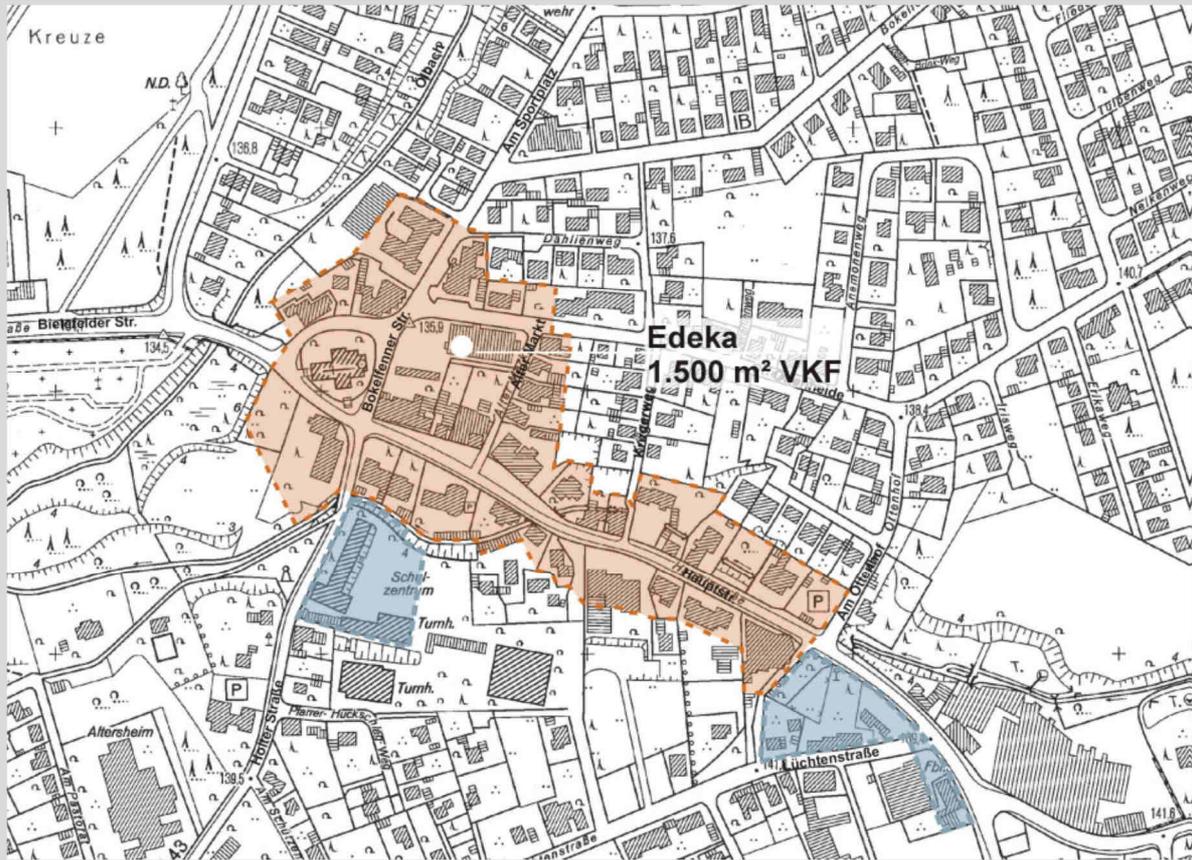
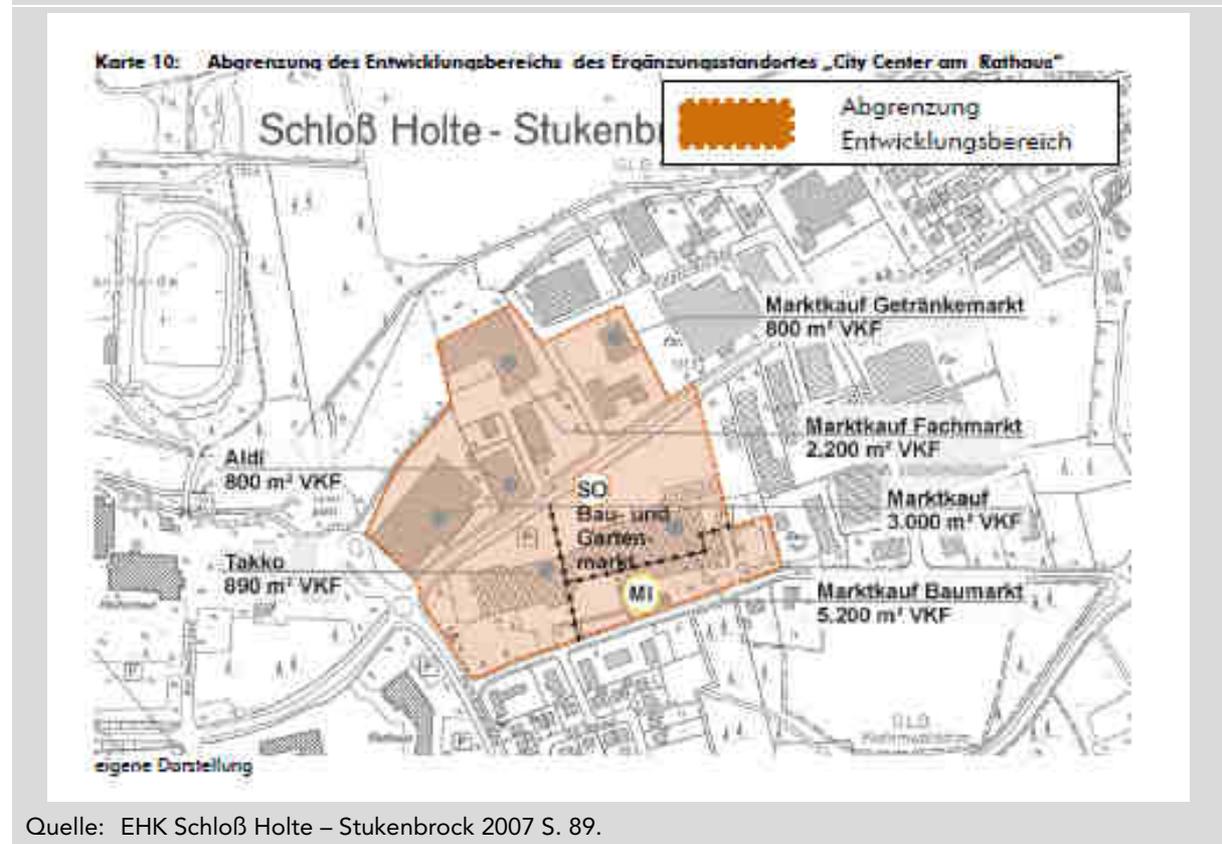
STZ Stukenbrock	
Lage Untersuchungsraum	Norden
Lage	Stadtteil Stukenbrock
Versorgungsfunktion	Versorgung für den Stadtteil z.T. auch gesamtstädtisch
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächiger Möbelanbieter</li> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konzentration in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>
Abgrenzung gemäß EHK Schloß Holte – Stukenbrock 2007 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	
	
Quelle: EHK Schloß Holte – Stukenbrock 2007 S. 87.	
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Schloß Holte – Stukenbrock 2007, S. 87.	

Tabelle 49: Schloß Holte – Stukenbrock Ergänzungsstandort City-Center

Schloß Holte – Stukenbrock ES City-Center	
Lage Untersuchungsraum	Norden
Lage	Stadtteil Stukenbrock Südwesten
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Randsortimentsverkaufsflächen</li> </ul>
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort wird durch die großflächigen Anbieter von Baumarktsortimenten und Nahrungs- und Genussmitteln geprägt.</li> </ul>
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> </ul>

Abgrenzung gemäß EHK Schloß Holte – Stukenbrock 2007 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Schloß Holte – Stukenbrock 2007, S. 88-89.

## Liste der Kommunen im Untersuchungsraum Möbel und Untersuchungsraum Randsortimente

Tabelle 50: Kommunen im Untersuchungsraum Möbel

Kommune	Kommune	Kommune	Kommune
Aerzen	Brilon	Kalletal	Rüthen
Ahlen	Büren	Lage	Salzkotten
Altenbeken	Calden	Langenberg	Schieder-Schwalenberg
Anröchte	Delbrück	Lemgo	Schlangen
Augustdorf	Detmold	Leopoldshöhe	Schloß Holte-Stukenbrock
Bad Arolsen	Diemelstadt	Lichtenau	Soest
Bad Driburg	Dörentrup	Liebenau	Steinhagen
Bad Lippspringe	Ennigerloh	Lippetal	Steinheim
Bad Oeynhausen	Ense	Lippstadt	Verl
Bad Pyrmont	Erwitte	Löhne	Versmold
Bad Salzuflen	Extertal	Lügde	Vlotho
Bad Sassendorf	Geseke	Marienmünster	Volkmarsen
Bad Wünnenberg	Gütersloh	Marsberg	Wadersloh
Barntrup	Halle (Westf.)	Minden	Warburg
Beckum	Hameln	Möhnesee	Warstein
Beelen	Hamm	Nieheim	Welper
Bielefeld	Harsewinkel	Oelde	Werl
Blomberg	Herford	Oerlinghausen	Werther (Westf.)
Borchen	Herzebrock-Clarholz	Paderborn	Wickede (Ruhr)
Borgholzhausen	Hiddenhausen	Porta Westfalica	Willebadessen
Brakel	Horn-Bad Meinberg	Rheda-Wiedenbrück	Zierenberg
Breuna	Hövelhof	Rietberg	

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2019

Tabelle 51: Kommunen im Untersuchungsraum Randsortimente

Kommune	Kommune	Kommune	Kommune
Altenbeken	Bad Wünnenberg	Geseke	Paderborn
Augustdorf	Borchen	Horn-Bad Meinberg	Salzkotten
Bad Driburg	Büren	Hövelhof	Schlangen
Bad Lippspringe	Delbrück	Lichtenau	Schloß Holte-Stukenbrock

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2019

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	10
Abbildung 2:	Lage und Kommunalgrenze der Stadt Paderborn _____	14
Abbildung 3:	Zoniertes Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum Möbel _____	20
Abbildung 4:	Untersuchungsraum Randsortimente _____	23

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Bestandsbetriebs und des Planvorhabens _____	11
Tabelle 2:	Bevölkerungsprognose für Ende 2023 in Paderborn und den Untersuchungsräumen _____	16
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Möbel im Sortimentsbereich Möbel _____	26
Tabelle 4:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf und Heimtextilien/Gardinen _____	29
Tabelle 5:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment in den Sortimentsbereichen Haus-/Bett-/Tischwäsche und Bettwaren _____	30
Tabelle 6:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortiment in den Sortimentsbereichen Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte und Leuchten/Lampen _____	31
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Möbel _____	35
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche im Untersuchungsraum Randsortimente _____	35
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Sortimentsbereiche Bettwaren, Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte, Leuchten/Lampen im Untersuchungsraum Randsortimente _____	35
Tabelle 10:	Umsatz-Kaufkraft-Relation (Prognosehorizont 2023) in Paderborn und in den beiden Untersuchungsräumen in den Sortimentsbereichen Möbel, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Heimtextilien/ Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche _____	38

Tabelle 11:	Umsatz-Kaufkraft-Relation (Prognosehorizont 2023) in Paderborn und in den beiden Untersuchungsräumen in den Sortimentsbereichen Bettwaren, Elektrokleingeräte/Elektro Großgeräte und Leuchten/Lampen _____	39
Tabelle 12:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens im Worst Case _____	47
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel _____	56
Tabelle 14:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf _____	58
Tabelle 15:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Heimtextilien/Gardinen _____	59
Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche _____	60
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bettwaren _____	62
Tabelle 18:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Elektrokleingeräte/Elektro Großgeräte _____	63
Tabelle 19:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Leuchten/Lampen _____	64
Tabelle 20:	Paderborn ZVB Innenstadtzentrum _____	I
Tabelle 21:	Paderborn ZVB Stadtteilzentrum Elsen _____	II
Tabelle 22:	Paderborn ZVB Stadtteilzentrum Schloss Neuhaus _____	III
Tabelle 23:	Paderborn Ergänzungsstandort Südring-Center/real _____	IV
Tabelle 24:	Paderborn Sonderstandort Detmolder Straße _____	V
Tabelle 25:	Paderborn Sonderstandort Dören _____	VI
Tabelle 26:	Paderborn Sonderstandort Frankfurter Weg _____	VII
Tabelle 27:	Paderborn Sonderstandort Marienloher Straße _____	VIII
Tabelle 28:	Paderborn Sonderstandort Möbel/Baumarkt _____	IX
Tabelle 29:	Altenbeken ZVB Innenstadtzentrum _____	X
Tabelle 30:	Augustdorf ZVB Innenstadtzentrum _____	XI
Tabelle 31:	Bad Driburg ZVB Innenstadtzentrum _____	XII
Tabelle 32:	Bad Driburg Sonderstandort Am Siedlerplatz _____	XIII
Tabelle 33:	Bad Lippspringe ZVB Innenstadtzentrum _____	XIV
Tabelle 34:	Büren ZVB Innenstadtzentrum _____	XV

Tabelle 35:	Büren Sonderstandort Fürstenberger Straße/Werkstraße _____	XVI
Tabelle 36:	Delbrück ZVB Innenstadtzentrum _____	XVII
Tabelle 37:	Geseke ZVB Innenstadtzentrum _____	XVIII
Tabelle 38:	Geseke Sonderstandort Bürener Straße _____	XIX
Tabelle 39:	Hövelhof ZVB Innenstadtzentrum _____	XX
Tabelle 40:	Hövelhof Sonderstandort Gütersloher Straße _____	XXI
Tabelle 41:	Horn – Bad Meinberg ZVB Innenstadtzentrum _____	XXII
Tabelle 42:	Horn – Bad Meinberg ZVB Nebenzentrum _____	XXIII
Tabelle 43:	Horn – Bad Meinberg Fachmarktstandort Wilberger Straße _____	XXIV
Tabelle 44:	Salzkotten ZVB Innenstadtzentrum _____	XXV
Tabelle 45:	Salzkotten Sonderstandort Geseker Straße _____	XXVI
Tabelle 46:	Salzkotten Sonderstandort Salinenhof _____	XXVII
Tabelle 47:	Schloß Holte – Stukenbrock ZVB Stadtteilzentrum Schloß Holte	XXVIII
Tabelle 48:	Schloß Holte – Stukenbrock ZVB Stadtteilzentrum Stukenbrock	XXIX
Tabelle 49:	Schloß Holte – Stukenbrock Ergänzungsstandort City-Center _____	XXX
Tabelle 50:	Kommunen im Untersuchungsraum Möbel _____	XXXI
Tabelle 51:	Kommunen im Untersuchungsraum Randsortimente _____	XXXI

## Literatur und sonstige Quellen

DSSW (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

EHI Retail Real Institut (2014): Whitepaper Möbeleinzelhandel IfH Köln.

EHI (2019): Handelsdaten aktuell, Köln.

EHK Paderborn (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn.

EHK Bad Driburg (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Driburg, Kurzfassung.

EHK Bad Lippspringe (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Lippspringe.

EHK Büren (2007): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Büren.

EHK Delbrück (2012): Einzelhandelskonzept Stadt Delbrück.

EHK Geseke (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke, Fortschreibung.

EHK Horn-Bad Meinberg (2009): Einzelhandelskonzept für die Stadt Horn-Bad Meinberg.

EHK Hövelhof (2017): Einzelhandelskonzept für die Sennegemeinde Hövelhof, Fortschreibung.

EHK Salzkotten (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Salzkotten.

EHK Schloß Holte-Stukenbrock (2007): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock.

Hahn Gruppe (2017): Hahn Retail Estate Report 2016/2017, Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2018): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018, Köln.

LEP NRW (2016): Landesraumentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2016

SHD (2017): Möbel Kultur Paläste 2017

## Sonstige Quellen

Statistisches Landesämter Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen: Bevölkerungszahlen und Bevölkerungsprognose