

**Stellungnahme/
Ergänzende Erläuterungen zur
Städtebaulichen und raumordnerischen
Verträglichkeitsanalyse für
die Neuerrichtung eines Möbelmarktes
in Paderborn, Standort „Finke“**

Verfasser:

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

21.August 2019

Im Auftrag von:
KGG GmbH & Co. KG

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

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

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Ausgangssituation:

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 Gesamt-verkaufsfläche als auch eine Reduzierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente geplant.

Die Verkaufsflächen und die 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, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn 2015).

Vor diesem Hintergrund hat Stadt + Handel eine Verträglichkeitsanalyse gemäß der aktuellen genehmigungsrechtlichen Ausgangslage durchgeführt.

Im August 2019 wurde von der Stadt Geseke eine Stellungnahme zum geplanten Vorhaben abgegeben. Auf diese wird nachfolgend detailliert eingegangen sowie ergänzende Erläuterungen zum Planvorhaben und dessen zu erwartende absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen vorgenommen.

Aussagen der Stellungnahme und fachgutachterliche Bewertung:

- 1) *Es wurde darum gebeten in geeigneter Weise (z.B. durch gutachterliche Stellungnahme) den Nachweis zu führen, dass die Funktionsfähigkeit der in Geseke ansässigen Betriebe durch die nun geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan SN 334 – Möbelhaus Stadionallee – nicht beeinträchtigt werden.*

Im Rahmen der durch Stadt + Handel erstellten Verträglichkeitsuntersuchung wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Möbel, Glas/Porzellan/Keramik; Hausrat; Wohn-einrichtungsbedarf, Heimtextilien/Gardinen, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Bettwaren, Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte, Leuchten/Lampen detailliert unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung untersucht.

In allen weiteren Kommunen (neben Paderborn und Delbrück) des Untersuchungsraumes Möbel und somit auch in der Stadt Geseke liegen die im nichtzentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel auf die strukturprägenden Anbieter entfallenden Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb von 10 %. Betriebsaufgaben und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind in den weiteren Kommunen und somit auch in Geseke daher nicht zu erwarten.

Für den ZVB IZ Geseke 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. Dies ist in Bezug auf Geseke insbesondere auf das geringe Verkaufsflächenangebot des Innenstadtzentrums in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens sowie auf die Kleinteiligkeit der Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum zurückzuführen, welche allenfalls in indirekter Konkurrenz zum Planvorhaben stehen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Bestandsbetrieb bereits aktuell in den Wettbewerbsstrukturen etabliert ist und in den meisten Randsortimentsbereichen im Zuge der Realisierung des Planvorhabens eine Verkaufsflächenreduktion im Vergleich zum Bestandsbetrieb stattfindet.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB IZ Geseke im heutigen Bestand und in den Entwicklungsmöglichkeiten sowie Betriebsaufgaben in den sonstigen Lagen bzw. versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Verträglichkeitsanalyse wurde somit in geeigneter Weise der Nachweis erbracht, dass die Funktionsfähigkeit des IZ Geseke durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt wird und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans orientieren sich an den im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse geprüften Verkaufsflächen.

- 2) **In der Stellungnahme wird festgestellt, dass die im Gutachten aufgelisteten Ansätze bzw. Umsatzumverteilungen sowie Lokalisierung der Betriebe in den entsprechenden Sortimentenbereichen nicht mit den örtlichen Verhältnissen in Geseke übereinstimmen.**

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. Hierbei wurden alle untersuchungsrelevanten Betriebe im Untersuchungsraum durch Mitarbeiter von Stadt + Handel aufgesucht und die Verkaufsflächen aufgenommen.

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

- aller großflächigen Angebotsstandorte mit dem Hauptsortiment Möbel (mind. 800 m² GVKF).

Im **Untersuchungsraum Randsortimente** (Teilbereich des Untersuchungsraumes Hauptsortiment) 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 m² Gesamtverkaufsfläche)¹. Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen wurden in Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ab einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² erfasst.

Abweichungen der von Stadt + Handel für einzelne Lagen in Geseke (z. B. ZVB IZ, SO Bürener Straße, sonstige Lagen) ausgewiesenen Werte erklären sich durch die gewählte Methodik (s.o. – im Gegensatz zu Einzelhandels- und Zentrenkonzepten und im Sinne einer Worst Case-Analyse erfolgte keine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes in den Kommunen der Untersuchungsräume), dem z.T. zeitlichen Versatz sowie Veränderungen der Angebotsstrukturen zu den Angaben in den kommunalen Einzelhandelskonzepten.

Abweichungen zu den im EHK Geseke 2017 ausgewiesenen Verkaufsflächen ergeben sich zudem durch eine abweichende Zuordnung einzelner Sortimente zu Sortimentsgruppen. Während beispielsweise im EHK Geseke 2017 in der Sortimentsgruppe Wohneinrichtung die Sortimente Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien, Matratzen und Teppiche zusammengefasst werden, erfolgte bei den Erhebungen und Analysen von Stadt + Handel eine detailliertere Differenzierung der Sortimentsgruppe in Einzelsortimente bzw. eine Zuordnung einzelner Sortimente zu anderen Sortimentsgruppen (bspw. Matratzen zu Möbel).

Es ist daher festzuhalten, dass die aktuelle lokale Situation in den untersuchungsrelevanten Sortimenten durch die detaillierte sortimentspezifische Erfassung der Verkaufsflächen im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse abgebildet wird. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass es sich nicht um eine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes handelt. Die auf Basis der Verkaufsflächenerhebungen und lokalen Rahmenbedingungen (Angebots- und Nachfrageanalyse) durchgeführte absatzwirtschaftliche und städtebauliche Analyse sowie die diesbezüglich getroffenen Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche sind daher valide.

Dortmund/Karlsruhe, den 21.08.2019



Dipl.-Ing. Marc Föhler | Geschäftsführer

¹ 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.