

Gut- achten

07/2022

Auswirkungsanalyse für die geplante
Erweiterung eines REWE-Marktes in
Paderborn, Dubelohstraße,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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

AUFTRAGGEBER

**REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Nord**

Oststraße 75
22844 Norderstedt

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. André Cornelius**

Dortmund, 20.07.2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	11
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	11
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	20
5	Vorhabendaten	22
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	22
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	23
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	24
6	Auswirkungsanalyse	27
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHZK Paderbron 2015)	27
6.1.1	Nachweis der Nahversorgungsfunktion (1. Prüfschritt)	28
6.1.2	Überschneidung der Nahbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen (2. Prüfschritt)	31
6.1.3	Optimierung der fußläufigen Nahversorgung (3. Prüfschritt)	33
6.1.4	Zusammenfassung der Beurteilungskriterien der Prüfschritte 1 - 3	35
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	35
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	36
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	39
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	43
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

Die REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Nord, beabsichtigt den bestehenden Markt an der Dubelohstraße 205 im Paderborner Ortsteil Schloß Neuhaus zu erweitern. Der Bestandsmarkt verfügt gemäß Auftraggeber derzeit (inkl. Bäckerei) über eine Verkaufsfläche von 1.052 m². Die zukünftige Gesamtverkaufsfläche soll 1.467 m² (inkl. Bäckerei) betragen.

Das Planvorhaben überschreitet somit die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn¹.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019.

¹ Stadt + Handel (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Dortmund. Im Folgenden als EHZZK Paderborn 2015 bezeichnet.

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) und Getränke² (= zentren- und nahversorgungsrelevant gem. Paderborner Liste; vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 141) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Februar 2022 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)³.

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

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Paderborn (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen sowie der unterschiedlichen Erhebungsmethodik (s. o.) zum Teil von den Angaben im EHZK Paderborn 2015 ab.

² Die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) und Getränke werden gem. Paderborner Liste als gesonderte Sortimente bzw. Sortimentsbereiche aufgeführt. Beide Sortimente bzw. Sortimentsbereiche weisen dabei hohe Synergieeffekte untereinander auf, sodass eine gemeinsame Betrachtung beider Sortimente bzw. Sortimentsbereich im Rahmen der Auswirkungsanalyse erfolgt. Im Folgenden werden die Warengruppen folglich zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

³ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

Umgang mit der Erweiterung des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁵. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 (Eigene Berechnungen) für die Stadt Paderborn sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und der Stadt Paderborn.

Städtebauliche Analyse

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

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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 ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁶ in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

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 realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

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). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten REWE-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens zwei Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden zwei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose der Stadt Paderborn eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (+ 2,4 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);

- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde gelegten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2021). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der stark positiven (kurzfristigen) Auswirkungen durch die COVID-19 Pandemie weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

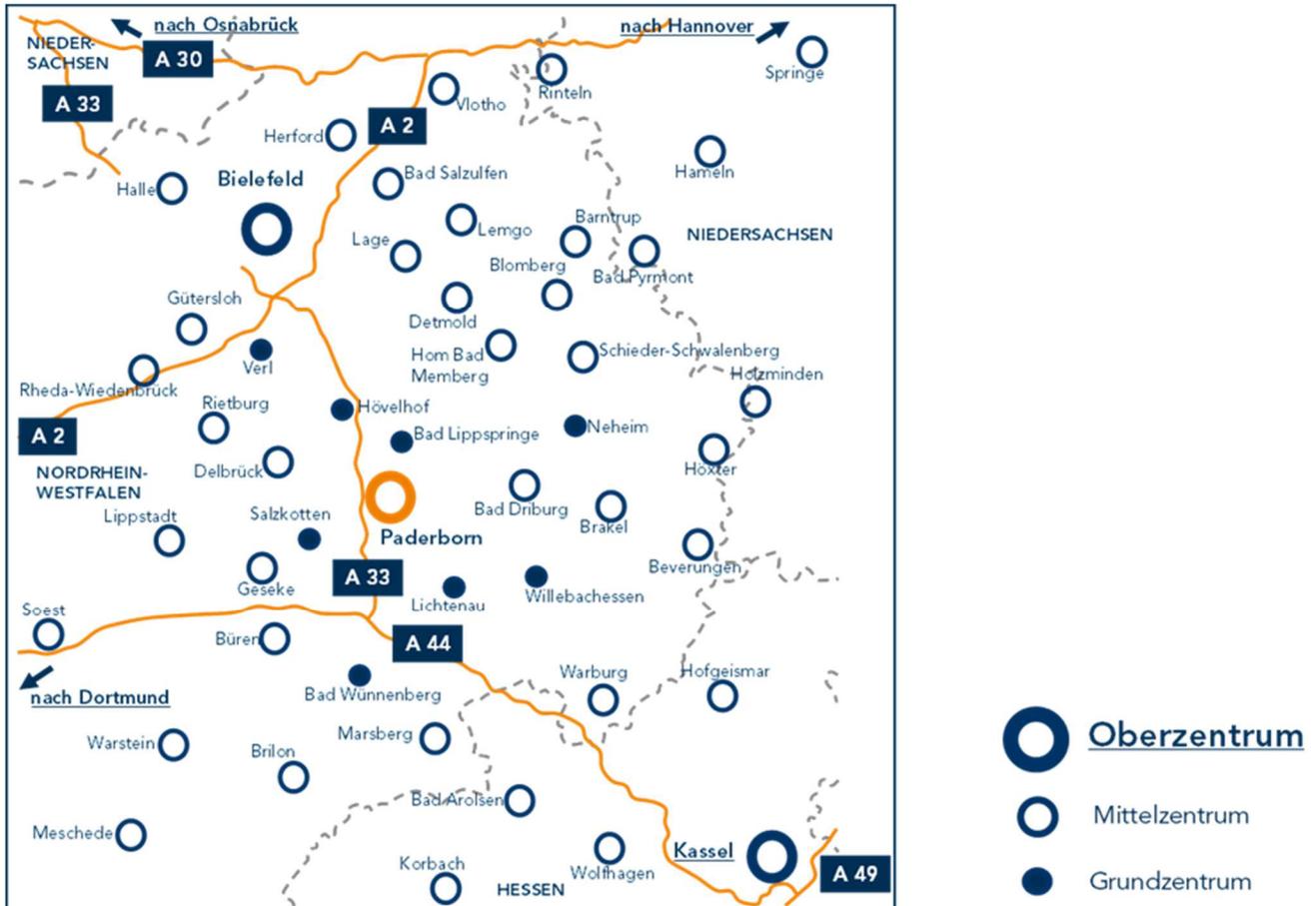
3

Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

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

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: EHJK Paderborn 2015, S. 16.

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

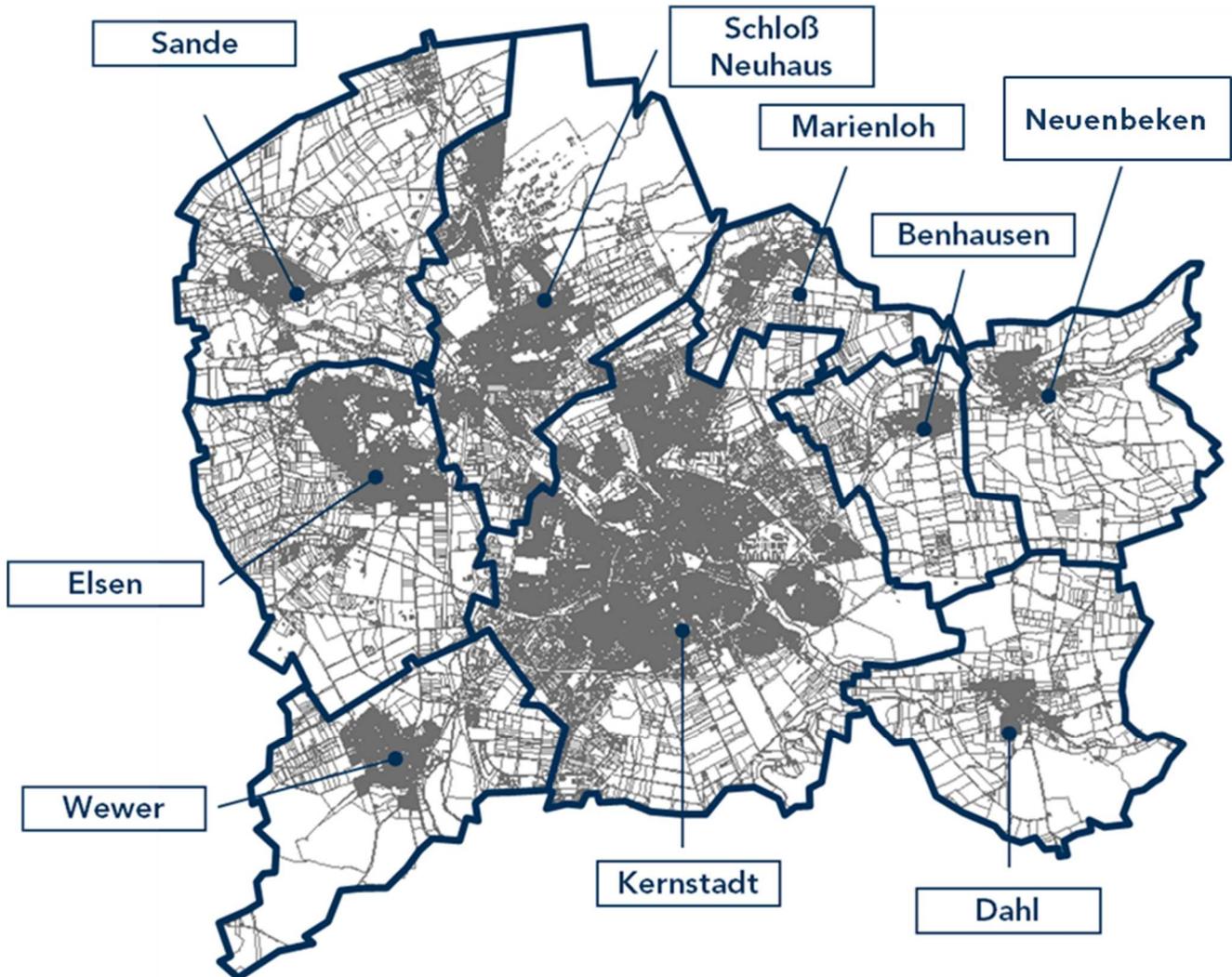
Über die Bundesstraßen B1, B64 und B68 besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden, gleichzeitig wird durch die genannten Bundesstraßen das Stadtgebiet von Paderborn erschlossen. Zusätzlich gewährleisten mehrere Landstraßen (u.a. L755, L756, L815)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

Der Hauptbahnhof Paderborn wird von mehreren ICE/IC-Zügen von und nach Düsseldorf, Kassel, Würzburg, München, Dresden und Berlin bedient. Morgens und

abends stellen eurobahn-Sprinterzüge in Kassel den direkten Anschluss an die ICE-Züge nach Frankfurt und Süddeutschland her.

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

Abbildung 2: Paderborner Stadtgebiet



Quelle: EHZK Paderborn 2015, S. 17.

Paderborn setzt sich aus der Kernstadt sowie acht Ortsteilen zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Paderborns 154.378 Einwohner (vgl. Stadt Paderborn 2022; Stand: 31.12.2021), davon leben rd. 57 % der Einwohner in der Kernstadt. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf die acht Ortsteile, wobei die einwohnerreichsten Ortsteile Schloß Neuhaus und Elsen mit Anteilen von rd. 17 % bzw. 11 % an der gesamtstädtischen Bevölkerung sind.

Bevölkerungsprognose

Nach der Bevölkerungsprognose der Stadt Paderborn wird ein leichter Bevölkerungszuwachs auf 156.200 Einwohner bis Ende 2024 prognostiziert (+ rd. 1,2 %).

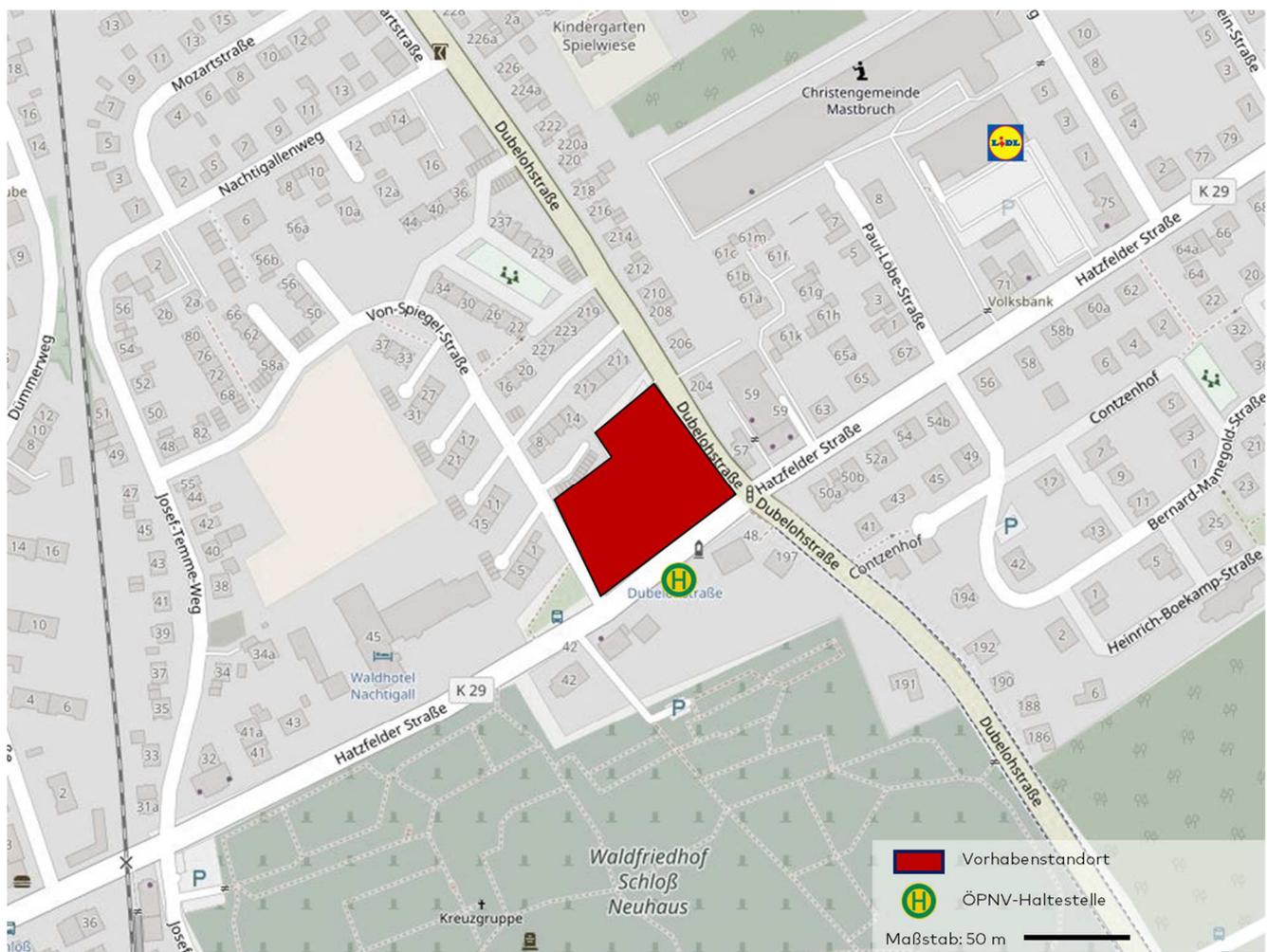
3.2 MIKROSTANDORT

Die REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Nord, beabsichtigt den bestehenden Markt an der Dubelohstraße 205 im Paderborner Ortsteil Schloß Neuhaus zu erweitern. Der Bestandmarkt verfügt gemäß Auftraggeber derzeit (inkl. Bäckerei) über eine Verkaufsfläche von 1.052 m². Die zukünftige Gesamtverkaufsfläche soll 1.467 m² (inkl. Bäckerei) betragen.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Paderborner Ortsteil Schloß Neuhaus, im Kreuzungsbereich Dubelohstraße/Hatzfelder Straße.

Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist im Norden, Westen und Osten durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Das südliche Umfeld wird insbesondere durch den Waldfriedhof Schloß Neuhaus südlich der Hatzfelder dominiert. Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als integriert einzuordnen.

Abbildung 3: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Dubelohstraße, wie auch über die Hatzfelder Straße/Von-Spiegel-Straße gegeben. Der Vorhabenstandort ist damit gut an die umliegenden Siedlungsgebiete und über die Dubelohstraße auch an die Paderborner Kernstadt angebunden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über eine Bushaltestelle an der Hatzfelder Straße auf Objekthöhe gegeben. Hier verkehren in regelmäßigen Abständen Busse der Linie 11. Es besteht somit eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

Die nächstgelegenen Wettbewerber sind ein LIDL-Markt an der Hatzfelder Straße, rd. 250 m östlich des Vorhabenstandortes, sowie der Verbundstandort ALDI Nord/REWE an der Hatzfelder Straße, rd. 450 m südwestlich des Vorhabenstandorts. Diese beiden Märkte sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs STZ Schloß Neuhaus verortet, welches auch den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich darstellt.

4

Markt- und Standortanalyse

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

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

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

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die unmittelbar anschließenden, fußläufig erreichbaren Wohngebiete. Das Kerneinzugsgebiet umfasst somit die Siedlungsbereiche nordwestlich, nördlich und östlich des Vorhabenstandorts. In östlicher bzw. nordöstlicher Richtung reicht es geringfügig über eine fußläufige Distanz von 1.000 m hinaus, da hier keine weiteren strukturprägenden Angebotsstrukturen vorhanden sind und das Planvorhaben somit den nächstgelegenen noch fußläufig erreichbaren Lebensmittelvollsortimenter darstellt. Das Kerneinzugsgebiet schließt somit auch das Entwicklungsareal „Waldkamp“ (Ehemalige Dempsey Kaserne) mit ein. In westlicher Richtung reicht das Kerneinzugsgebiet bis an die Bahnlinie heran, das Kerneinzugsgebiet ist in dieser Richtung stark eingekürzt (auf bis zu 400 m fußläufiger Distanz) und reicht nah an den zentralen Versorgungsbereich STZ Schloß

Neuhaus heran. Eine weitere Ausdehnung ist angesichts der hier verorteten Angebotsstrukturen (u.a. REWE, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount) nicht gegeben. In südlicher Richtung begrenzt die Nähe zum Verbrauchermarkt Kaufland eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst die umliegenden Siedlungsgebiete inkl. des ZVB STZ Schloß Neuhaus. Für diese stellt das Planvorhaben zusammen mit dem REWE im ZVB STZ Schloß Neuhaus einen der nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter dar. Im Norden wird es durch den Einzugsbereich der im ZVB NVZ Sennelager verorteten Angebotsstrukturen (REWE, Penny) sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen begrenzt, südlich limitiert der hier verortete Kaufland eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Westen und Osten ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie angesichts des fehlenden Siedlungsbezugs nicht gegeben.

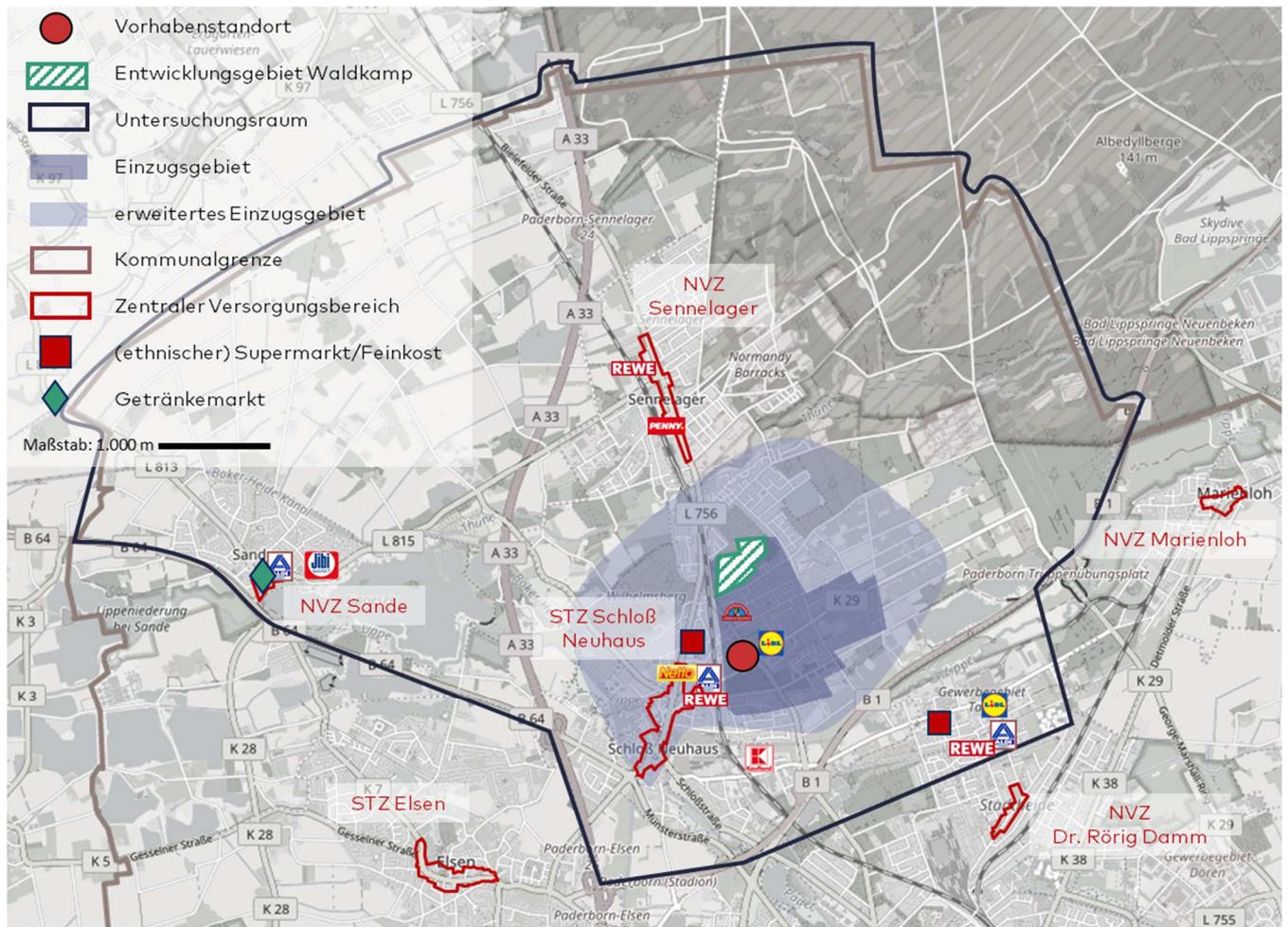
Ableitung des Untersuchungsraumes

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

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen das nördliche Stadtgebiet Paderborns (insb. Ortsteile Schloß Neuhaus und Sande). In südlicher und westlicher Richtung ist eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes angesichts der hier verorteten Angebotsstrukturen nicht gegeben. In Richtung Osten und Norden limitieren insbesondere zunehmende Raum-Zeit-Distanzen sowie fehlende Siedlungszusammenhänge eine weitere Ausdehnung.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des REWE-Marktes dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2022; ZVB-Abgrenzung: EHJK Paderborn 2015.

Im Untersuchungsraum befinden sich insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB STZ Schloß-Neuhaus, ZVB NVZ Sennelager, ZVB NVZ Sande).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit der Stadt Paderborn sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine relevanten Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind sieben Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 550 und 1.200 m² und durchschnittlich rd. 820 m² VKF auf. Des Weiteren sind fünf Lebensmittelsupermärkte (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens) mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 800 und 2.300 m² und durchschnittlich rd. 1.130 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Darüber hinaus weist der Kaufland-Verbrauchermarkt ein vollumfängliches vollsortimentiertes Angebot auf.

Ferner offerieren zwei stand-alone Getränkemärkte und zwei REWE-Lebensmittelvollsortimentern zugehörige Getränkemärkte ein spezialisiertes und umfassendes Angebot im Teilsortiment Getränke.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei (ethnische) Lebensmittelmärkte sowie kleinteilige Anbieter arrondiert.

Insgesamt befinden sich 7 der 17 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als durchschnittlich einzustufen (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)⁸.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Paderborn*	STZ Schloß Neuhaus	2.100	14,5
	NVZ Sande	1.400	9,2
	NVZ Sennelager	1.700	9,5
	SO Marienloher Straße	2.100	12,7
	FMZ Heidecenter	2.200	11,3
	sonstige Lagen Paderborn**	5.500	30,8
GESAMT***		15.000	88,0

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 02/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** inkl. Bestandsmarkt REWE (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

⁸ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe überwiegend auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dort an Kopplungsstandorten sowie Einzelstandorten. Als Kopplungsstandorte sind insbesondere das FMZ Heidecenter und der SO Marienloher Straße zu nennen.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

Im Untersuchungsraum wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 96 erreicht (IfH Köln 2021).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dar.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2021)	Kaufkraft NuG in Mio. Euro
Paderborn (bezogen auf den Untersuchungsraum)	34.260	87,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: Stadt Paderborn 2022; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Zentralität⁹ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 100 % und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 111 %.

Die vorhandenen Angebotsstrukturen binden somit aktuell auch Kaufkraftpotenziale von außerhalb des Untersuchungsraumes. Dies lässt sich zum einen auf die im Randbereich verorteten Angebotsstrukturen (insb. FMZ Heidecenter) sowie den Kaufland-Verbrauchermarkt zurückführen, welche jeweils einen Einzugsbereich aufweisen, welcher über den Untersuchungsraum hinausgeht.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation

⁹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

im Folgenden für Ende 2024 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2024;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in Paderborn mit einer leicht positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,2 % bis Ende 2024 zu rechnen¹⁰.

Wie in Kapitel 2 beschreiben, werden die positiven Kaufkraftprognosen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel angesichts der noch ungewissen Folgen der COVID-19-Pandemie i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt und lediglich die Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt. Somit wird die Nachfrage im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch leicht auf 88,8 Mio. (+ 1,2 %) ansteigen.

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

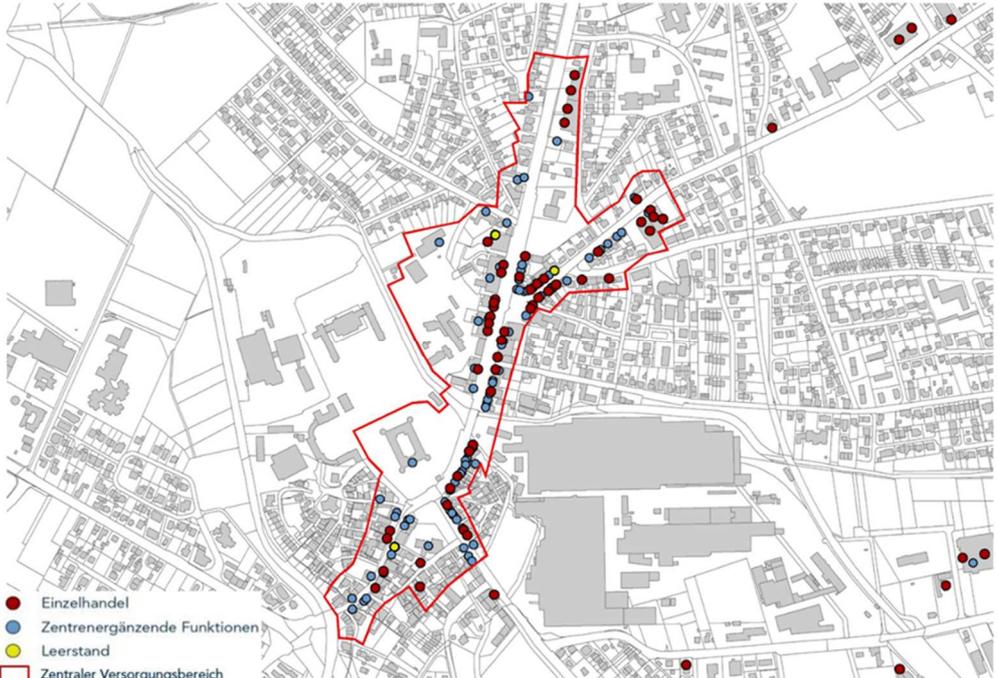
4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHZK Paderborn 2015 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁰ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung Stadt Paderborn (Stichtage 31.12.2021 und 31.12.2024).

Tabelle 3: Steckbrief ZVB STZ Schloß Neuhaus

Lage	
Verortung	Nordwestlich der Kernstadt im Ortsteil Schloß Neuhaus
Distanz zum Vorhaben	450 m Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	○ ● ●
Angebotsstruktur	Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Weiterhin deutliche Angebots-ergänzung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Bekleidung). Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Insgesamt angemessenes Nahversorgungsangebot (Kombination aus Discounter, Vollsortimenter und Drogeriemarkt), wenngleich die Magnetbetriebe über eine nicht mehr aktuellen Anforderungen entsprechende Verkaufsflächenausstattung verfügen.
relevante Magnetbetriebe	REWE, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die B 1 sowie die L 756 erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltestellen.
Städtebauliche Struktur	○ ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Der ZVB weist gewachsene Strukturen und eine insgesamt attraktive städtebauliche Qualität auf, wenngleich die Aufenthaltsqualität mangels einer Fußgängerzone sowie des teilweise hohen Verkehrsaufkommens eingeschränkt ist. Es herrscht ein überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz vor, welcher um einzelne großflächige Anbieter ergänzt wird. Der ZVB ist durch eine langegezogene, bandartige Struktur mit einem insbesondere im mittleren Bereich dichten Einzelhandelsbesatz geprägt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil. Diese wird angesichts des vorhandenen Nahversorgungsangebotes weitestgehend erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHZK Paderborn 2015, 68 ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB NVZ Sande

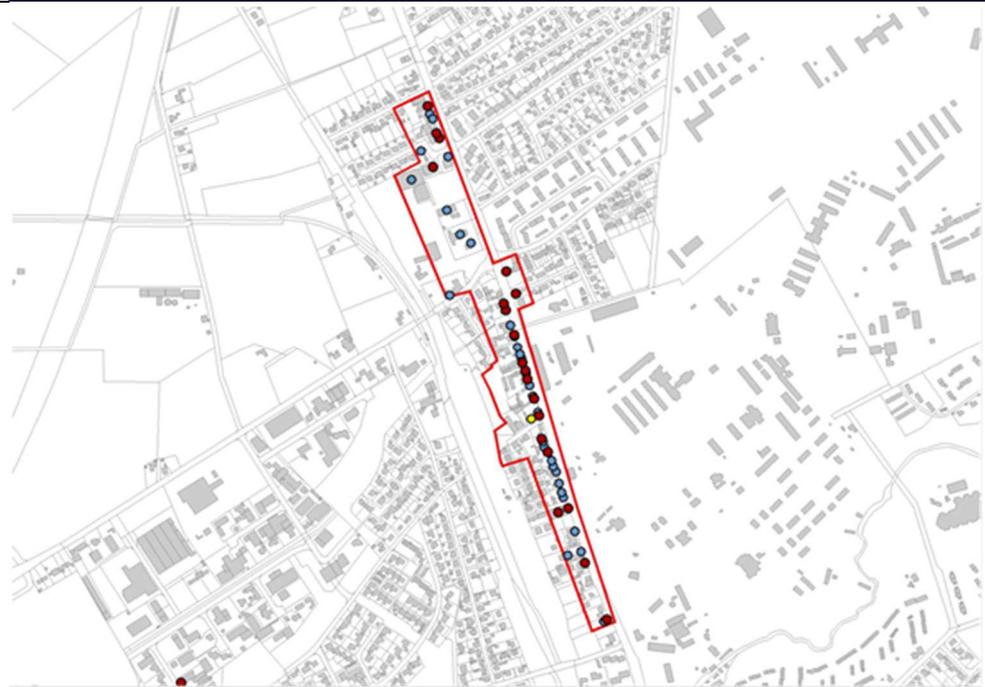
Lage	
Verortung	Nordwestlich der Kernstadt im Ortsteil Sande
Distanz zum Vorhaben	5,6 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	● ● ●
Angebotsstruktur	Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Angebot wird insbesondere durch den Lebensmitteldiscounter und den Getränkemarkt dominiert und durch mehrere kleinteilige Anbieter sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt.
relevante Magnetbetriebe	ALDI Nord, Getränkemarkt
Verkehrliche Anbindung	● ● ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B 1 sowie die L 813 und 815 erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltestellen.
Städtebauliche Struktur	● ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Der ZVB stellt sich als gewachsenes, kompaktes Zentrum am südliche Rand des Ortsteils Sande dar, weist jedoch eine nur geringe Einzelhandelsdichte auf.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil. Diese wird angesichts des Fehlens eines Lebensmittelvollsortimenters nicht vollumfänglich erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHZK Paderborn 2015, 95 ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB NVZ Sennelager

Lage	
Verortung	Nördlich der Kernstadt im Ortsteil Sennelager
Distanz zum Vorhaben	2,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	○ ● ●
Angebotsstruktur	Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, welcher durch teils spezialisierte Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich ergänzt werden.
relevante Magnetbetriebe	REWE, Penny
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die L 756 erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltestellen.
Städtebauliche Struktur	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Der ZVB ist durch mehrheitlich einseitigen, straßenbegleitenden Einzelhandelsbesatz entlang der Bielefelder Straße geprägt. Er weist eine langgezogene Bandstruktur mit nur geringfügig fußläufigen Zusammenhang und vereinzelt Lücken im Besatz auf.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil. Diese wird weitestgehend erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHZK Paderborn 2015, 91 ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum als nahezu flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1).
- Der Vorhabenstandort hat einen direkten Bezug zu den, v.a. westlich, nördlich und nordöstlich angrenzenden Wohngebieten und ist folglich als städtebaulich integriert zu bezeichnen.
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Dubelohstraße, wie auch über die Hatzfelder Straße/Von-Spiegel-Straße gegeben. Der Vorhabenstandort ist damit gut an die umliegenden Siedlungsgebiete und über die Dubelohstraße auch an die Paderborner Kernstadt angebunden. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über eine Bushaltestelle an der Hatzfelder Straße auf Objekthöhe gegeben (s. Kapitel 3.1).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als durchschnittlich einzustufen (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW). Dies lässt derzeit keinen erhöhten Wettbewerbsdruck innerhalb des Untersuchungsraumes erwarten, was insbesondere hinsichtlich der Umsatzprognose sowie der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Bedeutung ist.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt bezogen auf den Untersuchungsraum rd. 111 %. Die vorhandenen Angebotsstrukturen binden somit aktuell auch Kaufkraftpotenziale von außerhalb des Untersuchungsraumes. Dies lässt sich u.a. mit dem im Untersuchungsraum verorteten Verbrauchermarkt Kaufland sowie die in Randlage verorteten Angebotsstrukturen (u.a. SO Marienloher Straße) begründen. Diese weisen Einzugsbereiche auf, die zum Teil deutlich über den Untersuchungsraum hinausreichen.
- Der Untersuchungsraum weist eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 96 (lfH 2021) auf. Dies gilt es insbesondere bei der Umsatzprognose des Planvorhabens zu würdigen.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2024) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 1,2 % auf rd. 88,8 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach ist perspektivisch von einer höheren Nachfragebasis auszugehen. Die positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.

- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. So sind einige moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum vertreten. Insbesondere die strukturprägenden Angebotsstrukturen im ZVB STZ Schloß Neuhaus weisen jedoch keine marktadäquaten Verkaufsflächendimensionierungen auf, was es entsprechend bei der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu würdigen gilt.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: sieben der 17 genannten strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmittelvollsortimenter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelvollsortimentern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 6: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
REWE				
Nahrungs- und Genussmittel	80	820	1.091	+ 271
Drogeriewaren	10	103	137	+ 34
sonstige Sortimente	10	103	137	+ 34
REWE Gesamt¹¹	100	1.026	1.365	+ 339
Bäcker (Planung inkl. 45 m² Café-Bereich¹²)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	26	102	+ 76
GESAMT	100	1.052	1.467	+ 415
Nahrungs- und Genussmittel	-	846	1.193	+ 347

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2022.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.467 m² (+ 415 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.193 m² projiziert (+ 347 m²). Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 137 m² erreicht (+ 34 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 137 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 34 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

¹¹ Inkl. Außenverkaufsflächen.

¹² Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt.

Angeichts des geringen Umsatzanteils bei den Drogeriewaren und den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹³ des Betreibers REWE beträgt rd. 4.320 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.522 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes REWE ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 96 vgl. IfH 2021). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 4 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum ist mit rd. 111 % als leicht überdurchschnittlich zu bewerten. Demnach kommt es zu Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Untersuchungsraumes, was insbesondere auf die Angebotsstrukturen im Randbereich zurückzuführen ist. Diese weisen Einzugsbereiche auf, welche zum Teil deutlich über den Untersuchungsraum hinaus reichen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist mit 0,41 m² VKF NuG/EW als durchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)¹⁴ einzustufen. Dies lässt somit einen nur moderaten Wettbewerb erwarten.
- Das Angebotsnetz stellt sich, bezogen auf die vorhandenen Siedlungsbereiche, als weitestgehend flächendeckend dar.

¹³ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

¹⁴ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021.

Im Untersuchungsraum ist eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine moderate Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. Angesichts eines nur leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus ist somit hinsichtlich der angebots- und nachfrageseitigen Faktoren zunächst nicht von einem relevanten Abweichen der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers REWE auszugehen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB. Der Standort befindet sich an der Dubelohstraße in städtebaulich integrierter Lage und weist eine hohe Mantelbevölkerung auf.
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben) und verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige und für den Betreiber unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung. Die Verkaufsfläche liegt somit unter dem, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden Durchschnittswert des Betreibers REWE.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der hohen Mantelbevölkerung und der derzeit unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung ist von einer im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des Betreibers erhöhten Flächenleistung des Marktes auszugehen.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb REWE eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 4.950 Euro/m² VKF pro Jahr für den REWE angenommen.

Für den Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,3 Mio. Euro** im Bestand angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 415 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des

Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes REWE zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem Anstieg des Nachfragepotenzials um rd. 1,2 % bis Ende 2024 zu rechnen.

Der erweiterte und neu strukturierte REWE wird eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Angesichts der projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 415 m² sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt leicht ab.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der REWE nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere, für den Betreiber aber immer noch überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.750 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.950 Euro/m² VKF angenommen.

Es ist festzuhalten, dass der hier als Worst Case unterstellte Mehrumsatz von rd. 33 % i. S. einer möglichst negativen Auslegung des Planvorhabens als hoch zu bewerten ist. Üblicherweise bewegt sich der Mehrumsatz bei vergleichbaren Erweiterungen im Bereich von 15 - 25 %.

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
REWE					
Nahrungs- und Genussmittel	4.950	4,1	4.750 - 4.950	5,2 - 5,4	+ 1,1 - 1,3
Drogeriewaren		0,5		0,6 - 0,7	+ 0,1 - 0,2
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,5		0,6 - 0,7	+ 0,1 - 0,2
REWE Gesamt		5,1		6,5 - 6,8	+ 1,4 - 1,7
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,4	+ 0,1
GESAMT*	-	5,4	-	6,9 - 7,2	+ 1,5 - 1,8
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	-	<i>4,4</i>	-	<i>5,6 - 5,8</i>	<i>+ 1,2 - 1,4</i>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,9 - 7,2 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 1,5 - 1,8 Mio. Euro).

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird ein perspektivischer Jahresumsatz von 5,6 - 5,8 Mio. Euro prognostiziert (+ 1,2 - 1,4 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6

Auswirkungsanalyse

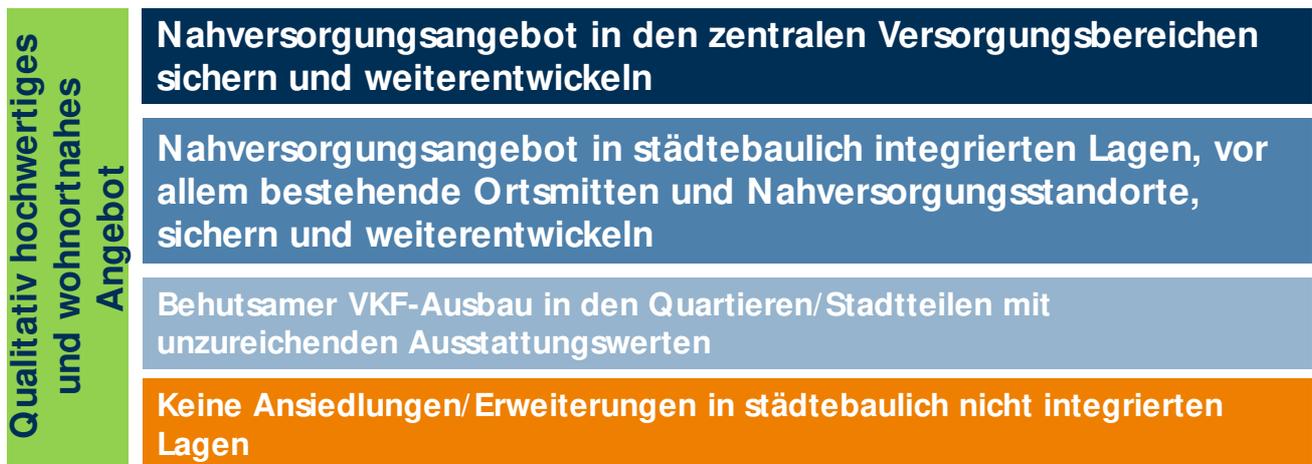
In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHZK Paderborn 2015 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHZK PADERBORN 2015)

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

Abbildung 5: **Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung**



Quelle: EHZK Paderborn 2015, S. 17.

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

Das Planvorhaben weist eine integrierte Lage auf und verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (s. Kapitel 3.2 und 5.1). Eine Vorhabenrealisierung dient somit grundsätzlich vorbehaltlich etwaiger negativer Auswirkungen der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen und ist somit zunächst als konform zu den gesamtstädtischen Entwicklungszielen anzusehen.

Für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist gemäß EHZK Paderborn 2015 zudem das folgende Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben anzuwenden:

Abbildung 6: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

1. Prüfschritt:

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

2. Prüfschritt:

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

3. Prüfschritt:

i.d.R. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

4. Prüfschritt:

absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: EHZK Paderborn 2015, S. 116.

6.1.1 Nachweis der Nahversorgungsfunktion (1. Prüfschritt)

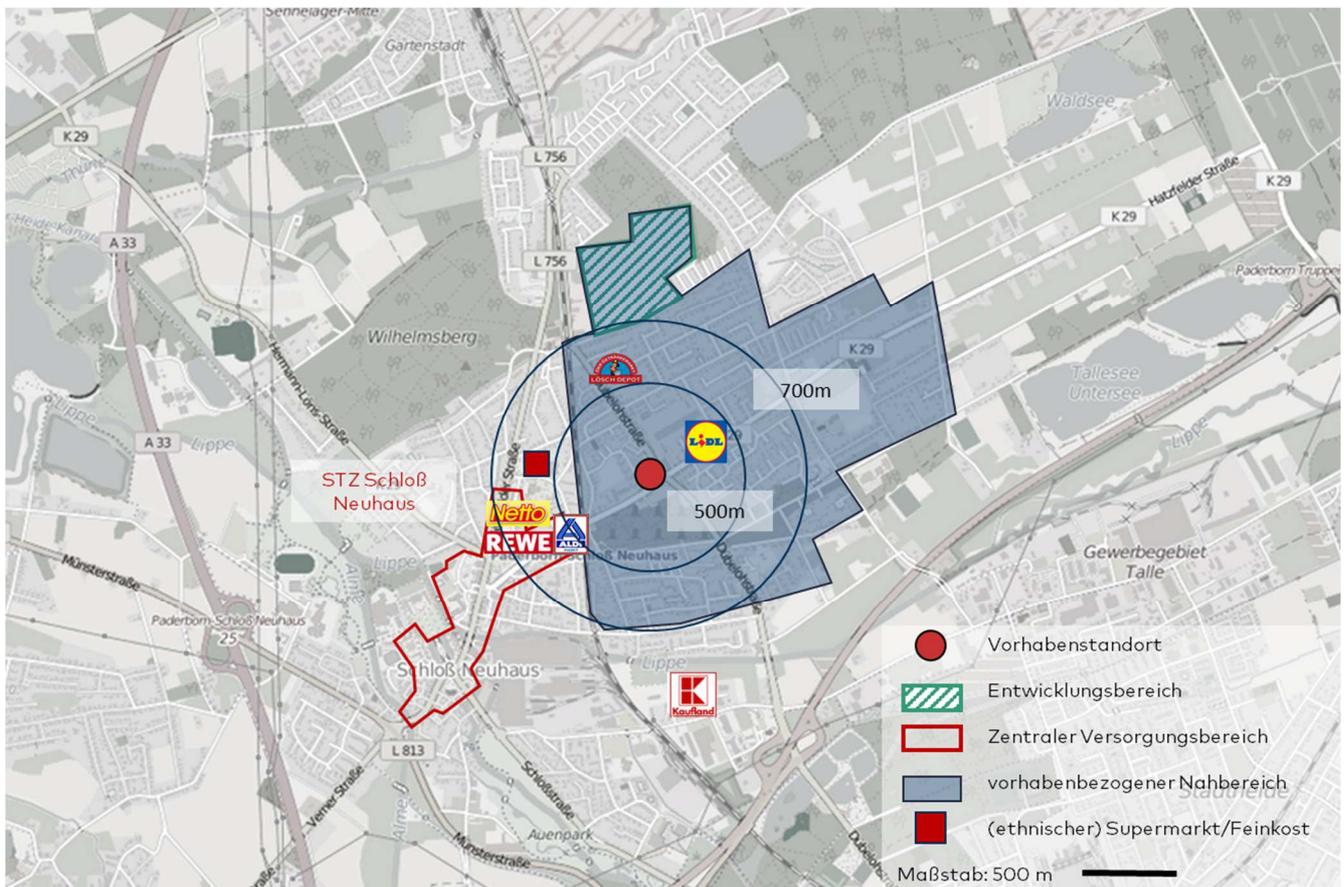
Gemäß Nahversorgungsprüfschema ist eine Konformität zum 1. Prüfschritt dann gegeben, wenn sich ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutiert. Dies ist aus fachlicher Sicht in der Regel dann gegeben, wenn die Umsatzerwartung 35 - 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet. Dabei ist im Einzelfall eine vorhabensspezifische Anpassung der empfohlenen Kaufkraftabschöpfung in Abhängigkeit der siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen abzuleiten (vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 116).

Nahbereichsabgrenzung

Der Vorhabenstandort befindet sich im Kreuzungsbereich Dubelohstraße/Hatzfelder Straße und somit rd. 450 m fußläufig entfernt von der östlichen Grenze des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus. Die Lage des REWE-Marktes ist aufgrund der Einbettung in den Wohnsiedlungsbereich, der verkehrlichen Anbindung, der fußläufigen Erreichbarkeit sowie der umliegenden Einzelhandels- und Komplementärnutzungen als städtebaulich integriert zu bewerten. Für die Einordnung des möglichen Erweiterungsvorhabens in das Prüfschema ist es erforderlich, den Nahbereich des zu prüfenden Betriebes zu bestimmen. Für die Bestimmung des Nahbereichs wird gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 als erster Anhaltswert eine Luftlinienentfernung von 500 - 700

Meter bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz¹⁵ herangezogen. Dieser ist im Einzelfall unter Berücksichtigung siedlungsräumlicher, wettbewerblicher und topographischer Gegebenheiten und Besonderheiten vorhabenspezifisch anzupassen. Die nachfolgende Abbildung zeigt den für den REWE-Markt definierten Nahbereich.

Abbildung 7: Nahbereich des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Erhebung Stadt + Handel 02/2022, ZVB-Abgrenzung: EHZK Paderborn 2015.

Der Nahbereich wurde entsprechend der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten angepasst. Bei der Herleitung des standortbezogenen Nahbereiches wurden u.a. folgende Aspekte berücksichtigt:

- Das zu versorgende Gebiet des Stadtteilzentrums wird im EHZK Paderborn 2015 als ortsteilweit ausgewiesen (vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 51).
- Der ZVB Sennelager ist gemäß EHZK Paderborn 2015 insb. auf die Nahversorgung im zugeordneten Siedlungsbereich Sennelager ausgerichtet (vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 93) und befindet sich in deutlicher nördlicher Entfernung vom Prüfstandort (rd. 2,1 km Luftlinie).
- Gemäß der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Paderborn haben insbesondere die Nahversorgungszentren eine wichtige Bedeutung zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung (vgl. EHZK Paderborn 2015,

¹⁵ Auch in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW (2008). Im Einzelhandelserlass NRW 2021 wird zur Orientierung der Abgrenzung des Nahebereiches (wohnortnaher Bereich) ein fußläufiger Radius von 700 bis 1.000 m genannt, welcher anhand der konkreten räumlichen Gegebenheiten weiter gefasst werden kann. Das gewählte Vorgehen entspricht somit auch den Empfehlungen des aktuellen Einzelhandelserlasses NRW 2021.

S. 72). Bei der Erweiterung eines Lebensmittelmarktes an einem städtebaulich integrierten Standort (und somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche nicht durch eine unverhältnismäßige Verkaufsflächenentwicklung außerhalb dieser eingeschränkt werden. Im Zuge der Abgrenzung des Nahbereichs für den REWE-Markt wird der besonderen Versorgungsfunktion und somit dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung getragen.

- Das Ergebnis der Nahbereichsabgrenzung für den REWE-Markt ist in Abbildung 7 dargestellt. Dabei reicht die weiteste Ausdehnung des Nahbereiches in nördlicher sowie nordöstlicher Richtung geringfügig über 1.000 m fußläufige Distanz hinaus und schließt den Entwicklungsbereich Waldkamp (ehemalige Dempsey Kaserne) mit ein¹⁶. Hier sind keine weiteren strukturprägenden Angebotsstrukturen vorhanden und der REWE-Markt stellt somit den nächstgelegenen Supermarkt in noch fußläufiger Entfernung dar. In westlicher Richtung reicht der Nahbereich bis an die Bahnlinie heran, der Nahbereich ist in dieser Richtung stark eingekürzt (auf bis zu 400 m fußläufiger Distanz) und reicht nah an den zentralen Versorgungsbereich STZ Schloß Neuhaus heran. Dies begründet sich angesichts des konzeptionellen Schutzstatus dieses Lagebereichs. In südlicher Richtung begrenzt die Nähe zum Verbrauchermarkt Kaufland eine weitere Ausdehnung des Nahbereiches.

Innerhalb des Nahbereiches leben 7.384 Einwohner (Stand 31.12.2021¹⁷) mit einer Kaufkraft von rd. 18,9 Mio. Euro im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Die Kaufkraftabschöpfung unter Berücksichtigung des Flächenprogramms (s. Kapitel 5.1) sowie der Umsatzprognose (s. Kapitel 5.3) des Planvorhabens im standortbezogenen Nahbereich stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 8: Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im Nahbereich

Parameter	standortbezogener Nahbereich
Einwohner	7.384
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	18,9
Umsatz Vorhaben (NuG) in Mio. Euro (Moderate und Worst Case) (inkl. Bäcker)	5,6 - 5,8
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens	29 - 31 %

¹⁶ Eine Berücksichtigung möglicher Einwohnerpotenziale innerhalb des Gebietes Waldkamp findet angesichts des noch frühen Planungsstandes und einer derzeit noch nicht feststehenden Fertigstellung des Gebietes im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht statt.

¹⁷ Quelle: Stadt Paderborn 2022 und GfK 2021.

Die rechnerische Kaufkraft-Abschöpfung im standortbezogenen Nachbereich beträgt rd. 29 - 31 % und liegt somit deutlich unter den im EHZK Paderborn 2015 genannten Schwellenwerten.

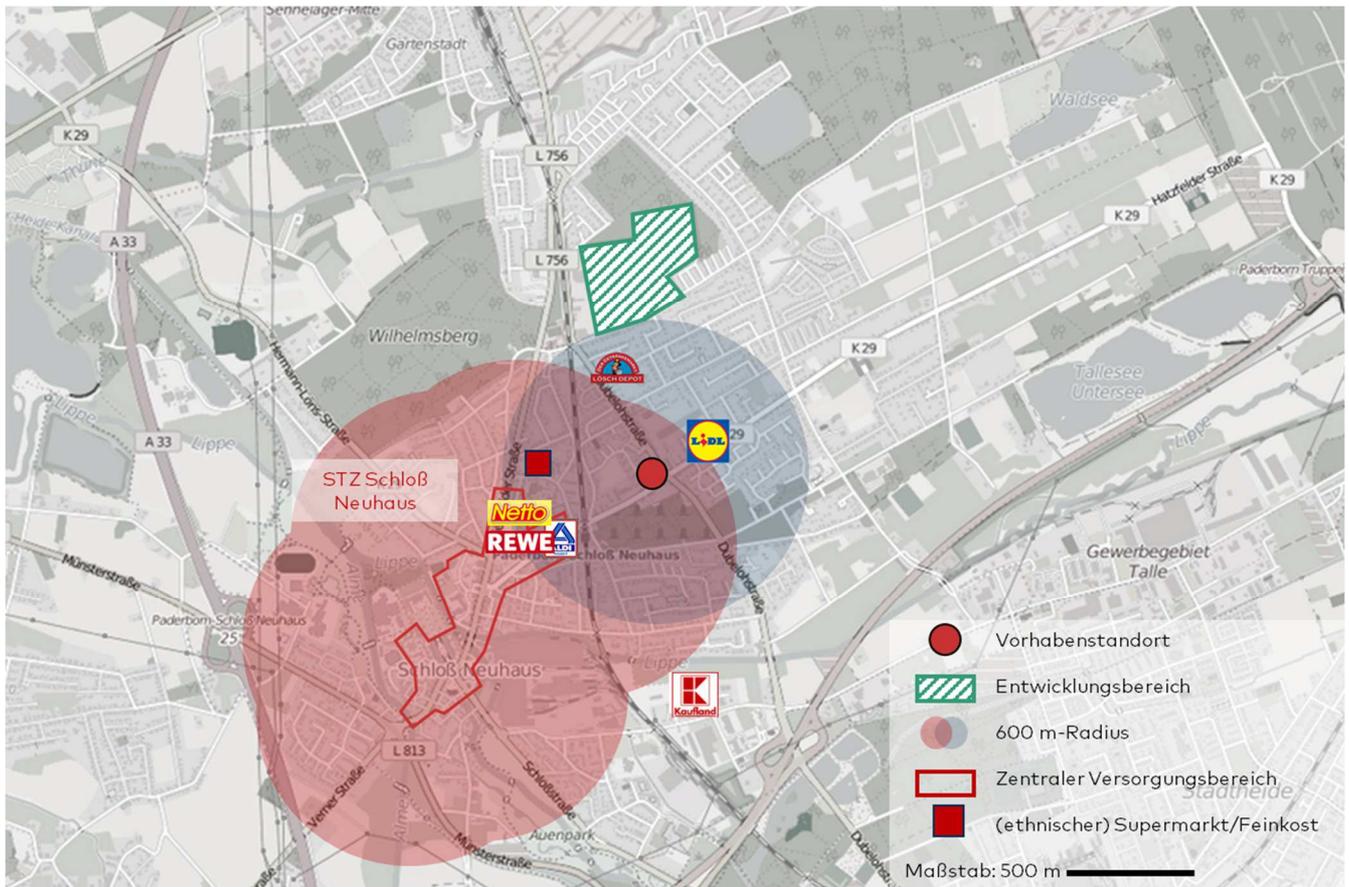
Eine Kongruenz des REWE-Marktes (1.467 m² GVKF; inkl. Bäcker) zum Prüfschritt 1 ist somit gegeben.

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

Gemäß EHZK Paderborn 2015 ist i. d. R. dann von einer unbedenklichen Situation auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden zentralen Versorgungsbereich entspricht (vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 117).

Unter Berücksichtigung des 600 m Radius des zu prüfenden Standortes sind nennenswerte Überschneidungen mit dem 600 m Radius des STZ Schloß Neuhaus festzustellen.

Abbildung 8: Überschneidung 600 m Radien



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Erhebung Stadt + Handel 02/2022, ZVB-Abgrenzung: EHJK Paderborn 2015.

Im 600 m Radius um den zentralen Versorgungsbereich STZ Schloß Neuhaus leben 10.201 Menschen¹⁸. Im Überschneidungsbereich leben 3.684 Einwohner und damit rund 36 % des zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials, wodurch die 10 %-Schwelle rechnerisch überschritten wird.

Im EHJK Paderborn 2015 wird ergänzend angeführt, dass bei der Überschneidung der 600 m Radien u. a. auch die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind.

In diesem Zusammenhang ist folgendes festzuhalten:

- Der REWE-Markt am Vorhabenstandort ist hinsichtlich seiner Bedeutung vor allem auf die nördlich und östlich des Vorhabenstandortes gelegenen Siedlungsbereiche im Ortsteil Schloß Neuhaus ausgerichtet.
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Bestandsmarktes. Die Überschneidung besteht bereits in der Bestandsituation.
- Wie in den Kapiteln 6.2 und 6.3 festgestellt, gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen innerhalb des ZVB STZ Schloß Neuhaus aus. Ferner werden mangels Potenzialflächen auch keine Entwicklungspotenziale des ZVB durch eine Vorhabenrealisierung eingeschränkt.

¹⁸ Quelle: Stadt Paderborn und GfK 2021 (Stand 31.12.2021).

- Des Weiteren konnte nachgewiesen werden, dass das Planvorhaben angemessen dimensioniert ist und auf die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich ausgerichtet ist (s. Kapitel 6.1.1).
- Angesichts der nicht zu erwartenden städtebaulich negativen Auswirkungen für den ZVB STZ Schloß Neuhaus, sowie der in Bezug auf die fußläufige Nahversorgung angemessenen Dimensionierung des Vorhabens, ist die Überschneidung zu relativieren.

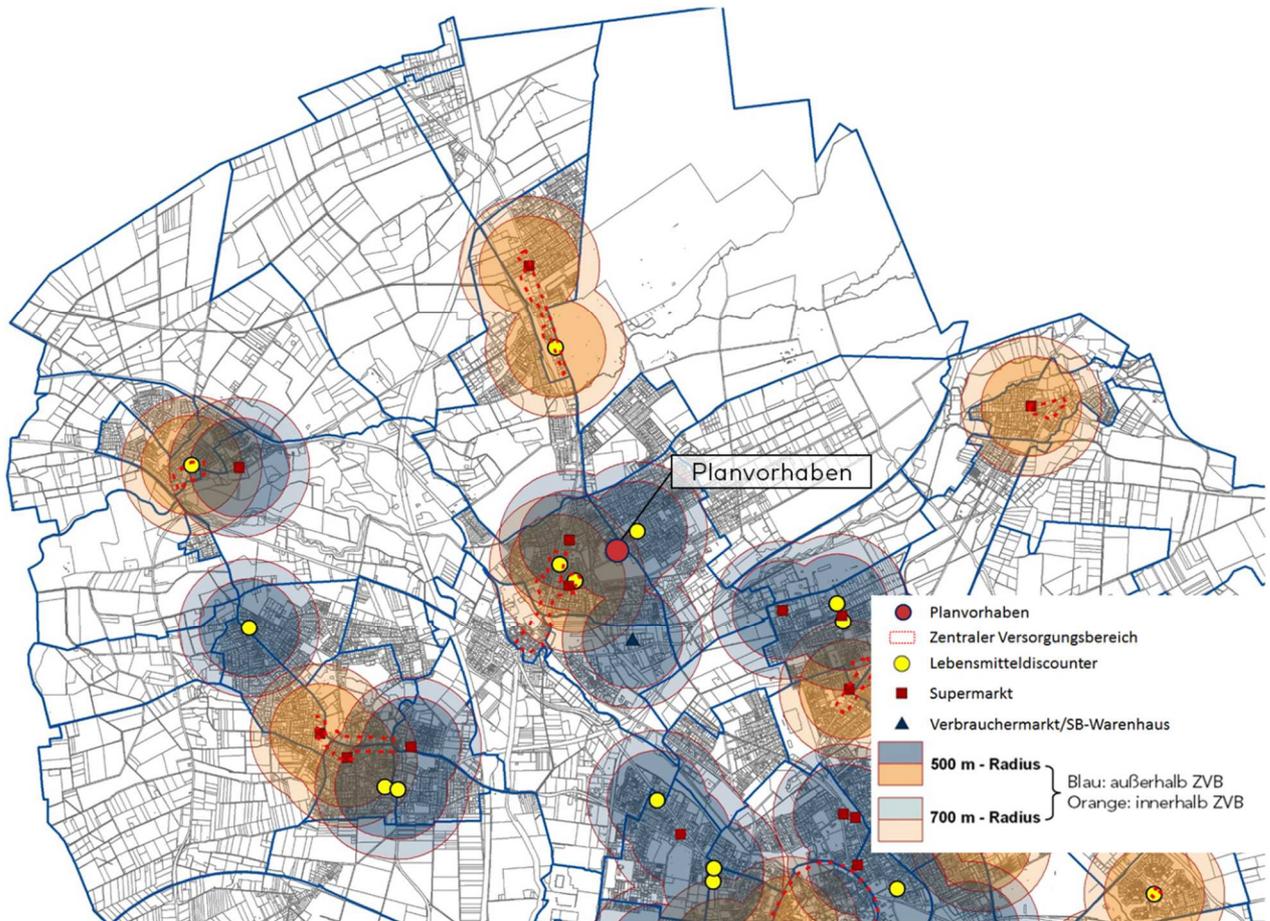
In Zusammenführung der vorstehenden Argumente kann aufgrund der hohen Überschneidung der Einwohnerzahl im Nahbereich zwar keine Kongruenz zu Prüfschritt 2 attestiert werden, jedoch ist dieses bereits in der Ausgangslage der Fall. Von dem Planvorhaben gehen jedoch keine städtebaulich negativen Auswirkungen für den ZVB STZ Schloß Neuhaus aus.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist Prüfschritt 2, insbesondere angesichts der angemessenen Dimensionierung des Vorhabens in Bezug auf die Nahversorgungsfunktion, für das konkrete Planvorhaben daher allenfalls bedingt relevant und kann aus gutachterlicher Sicht abgewogen werden.

6.1.3 Optimierung der fußläufigen Nahversorgung (3. Prüfschritt)

Gemäß EHZK Paderborn 2015 sollen Nahversorgungsbetriebe außerdem einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten (vgl. EHZK Paderborn 2015, S. 117). Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Nahversorgungssituation im Umfeld des REWE-Marktes.

Abbildung 9: Übersicht räumliche Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung nach EHZK Paderborn; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

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

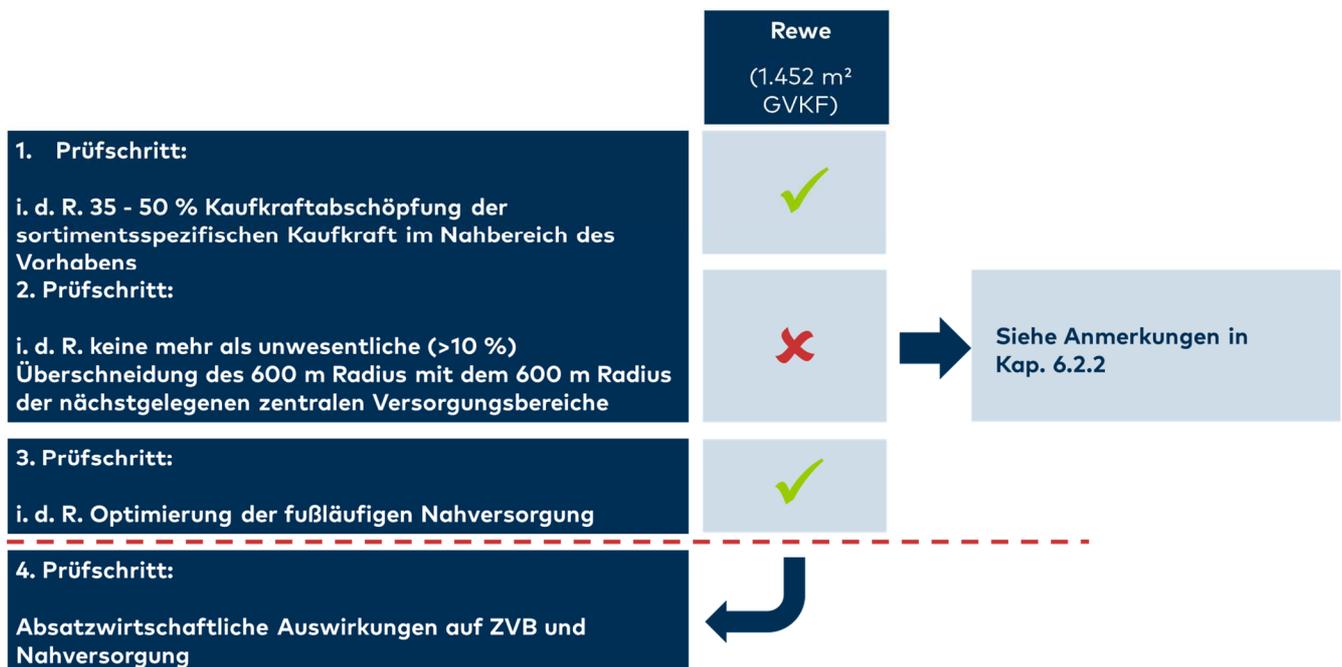
- Der REWE-Markt stellt den am weitesten östlich gelegenen Lebensmittelvollsortimenter im Ortsteil Schloß Neuhaus dar. Insbesondere die Siedlungsbereiche östlich der Dubelohstraße befinden sich außerhalb des fußläufigen Nahbereichs des Stadtteilzentrums Schloß Neuhaus (z. T. rd. 1,9 km - Luftlinie - vom STZ entfernt).
- Zusammen mit dem weiter östlich gelegenen LIDL-Markt nimmt der untersuchungsrelevante REWE-Markt folglich eine wichtige Versorgungsfunktion für die östlich der Gleisanlage liegenden Siedlungsbereiche ein. Die deutliche Überschneidung im fußläufigen Nahbereich mit dem Lebensmitteldiscounter LIDL kann angesichts des differenzierten Betriebstyps relativiert werden.
- Durch die beiden vorgenannten Märkte ist ein guter Betriebstypenmix und letztlich eine gute qualitative Nahversorgung für die östlichen Siedlungsbereiche gegeben.

Aufgrund der genannten Aspekte kann dem zu prüfenden REWE-Markt in Prüfschritt 3 eine Kongruenz zum Nahversorgungskonzept zugesprochen werden, da der Vorhabenstandort aktuell wie perspektivisch der Optimierung der Nahversorgung in qualitativer und räumlicher Hinsicht dient.

6.1.4 Zusammenfassung der Beurteilungskriterien der Prüfschritte 1 - 3

Die nachfolgende Abbildung stellt die Ergebnisse der Einordnung des Planvorhabens an der Dubelohstraße 205 in das Prüfschema zusammenfassend dar.

Abbildung 10: Zusammenfassung der Beurteilungsergebnisse



Quelle: Eigene Darstellung.

Aus der Ergebniszusammenfassung wird deutlich, dass die geprüfte Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.467 m² in zwei von drei Prüfschritten als konzeptkonform zu bewerten ist.

Die Kongruenz zu den **Prüfschritten 1 und 3** ist absehbar gegeben (s. Kapitel 6.1.1 und Kapitel 6.1.3).

Eine Kongruenz zum **Prüfschritt 2** ist aufgrund der Nähe zum ZVB STZ Schloß Neuhaus nicht gegeben. Diese ist jedoch im derzeitigen Bestand bereits nicht gegeben. Zudem sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten (s. nachfolgende Kapitel). Ergänzend weist das Planvorhaben eine im Hinblick auf die bestehende Nahversorgungsfunktion angemessene Dimensionierung auf. Aus fachgutachterlicher Sicht sind die in **Prüfschritt 2** ermittelten Überschneidungen angesichts ausbleibender negativer Auswirkungen somit zu relativieren und für das konkrete Planvorhaben von untergeordneter Relevanz.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ins-

gesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2024.

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

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Paderborn	STZ Schloß Neuhaus	14,6	0,5	3
	NVZ Sande	9,4	**	**
	NVZ Sennelager	9,6	0,2	2
	SO Marienloher Straße	12,8	0,3	2
	FMZ Heidecenter	11,4	0,1	1
	sonstige Lagen Paderborn*	27,1	0,3	1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			~ 0,1	
GESAMT*** (Worst Case)		84,9	1,4	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 1,4 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonsti-

gen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB STZ Schloß Neuhaus

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB STZ Schloß Neuhaus induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt REWE als einzigen Lebensmittelvollsortimenter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der im Standortverbund mit REWE befindliche Markt von ALDI Nord sowie der NETTO Marken-Discount werden als Lebensmitteldiscounter in geringfügigerem Ausmaß von Umsatzumverteilungen tangiert.
- Unabhängig von den ausgeführten Umsatzumverteilungswirkungen für den REWE-Markt im ZVB STZ Schloß Neuhaus ist für diesen zu berücksichtigen, dass der Markt in einer nur noch bedingt marktgängigen Immobilie angesiedelt ist und am Standort selbst kein Entwicklungspotenzial vorhanden ist. Auch ohne die Erweiterung des Planvorhabens ist ein langfristiger Fortbetrieb des REWE-Markts daher aus fachgutachterlicher Sicht als nicht gesichert zu bewerten.

Negative vorhabeninduzierte Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind angesichts der geringen prozentualen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten:

- Die strukturprägenden Märkte im ZVB verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der ALDI Nord und der REWE im ZVB profitieren von Kopplungseffekten untereinander, der NETTO Marken-Discount von Kopplungseffekten mit den benachbarten Fachmärkten (u.a. Takko, K+K Schuh Center).
- Der ALDI Nord und der NETTO-Markendiscount unterscheiden sich vom Planvorhaben hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum ist durchschnittlich, wodurch kein überdurchschnittlicher Wettbewerb zu erwarten ist. Die Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben führen somit nicht zu einer für die Betreiber unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB STZ Schloß Neuhaus** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Sande

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB NVZ Sande in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Sande** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Sennelager

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB NVZ Sennelager i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die beiden strukturprägenden Anbieter REWE und Penny. Angesichts der räumlichen Entfernung zum Planvorhaben ist keine nennenswerte Überschneidung der Einzugsgebiete gegeben. Angesichts dessen und unter Berücksichtigung der monetär sowie prozentual relativ geringen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für die Märkte auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Sennelager** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum

Auswirkungen auf den SO Marienloher Straße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den Sonderstandort Marienloher Straße i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 2 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Verbrauchermarkt Kaufland. Angesichts der geringen prozentualen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den Markt nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **SO Marienloher Straße** sind somit nicht zu erwarten. Es sei zudem erwähnt, dass der Kaufland am SO Marienloher Straße in einer nicht integrierten Lage verortet ist und somit einen relevanten Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung leistet.

Auswirkungen auf das FMZ Heidecenter

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf das FMZ Heidecenter i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren v.a. den typgleichen REWE-Markt. Angesichts der als gering einzustufenden Umsatzumverteilungsquote sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den Markt auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **FMZ Heidecenter** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen im Untersuchungsraum (Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Paderborn, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 1 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf eine Vielzahl an Einzelstandorte. Aufgrund der Nähe zum Planvorhaben wird einzelbetrieblich v.a. der LIDL an der Hatzfelder Straße vom Planvorhaben tangiert. Dieser weist jedoch als Discounter einen anderen Betriebstypen auf. Angesichts einzelbetrieblicher nur moderater prozentualer Umsatzumverteilungen sind vorhabeninduzierte Auswirkungen in Form einer Marktaufgabe oder -umstrukturierung nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Auch für weitere, außerhalb des Untersuchungsraum verortete zentrale Versorgungsbereiche sind dabei keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten durch das Planvorhaben zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

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

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter - Blatt 6 innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

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

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

Dabei ist unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung (OVG NRW, Urteil vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE) folgendes zu berücksichtigen:

„Ausnahmen für großflächigen Einzelhandel kann es nur dann geben, wenn unter anderem eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Diese Gründe [...] erfassen nicht den Fall, dass der zentrale Versorgungsbereich so weit entfernt ist, dass er eine wohnortnahe Versorgung im maßgeblichen Bereich nicht gewährleisten kann.“¹⁹

Der Prüfstandort befindet sich außerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches (s. Kapitel 3.2). Eine Integration bzw. Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich ist absehbar nicht gegeben. In diesem Zusammenhang werden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung nachfolgend ggf. vorhandene Potenzialflächen in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit für das in Rede stehende Vorhaben geprüft.

Der nächstgelegene ZVB STZ Schloß Neuhaus zeichnet sich insbesondere durch seinen historisch gewachsenen Ortskern mit überwiegend kleinteiligen, bebauten Parzellen aus. Die einzige hinsichtlich ihrer Dimensionierung ausreichende zusammenhängende Fläche könnte das Grundstück der Christus Kirche darstellen. Eine kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit ist nach Auskunft der Stadt Paderborn jedoch nicht gegeben. Weitere zusammenhängende große Parzellen, die ein Flächenpotenzial für eine Verlagerung des REWE-Marktes aufweisen sind auf Basis einer Erstanalyse und nach Rücksprache mit der Stadt Paderborn kurz- bis mittelfristig nicht ersichtlich. Bereits das EHZK Paderborn 2015 stellt diesbezüglich fest, dass „Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich“ sind. Der ZVB STZ Schloß

¹⁹ Beitrag von Dr. Kai Petra Dreesen (Lenz und Johlen) zum Urteil des OVG NRW, vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE in der Immobilienzeitung vom 09.04.2020: Wohnortnahe Versorgung ist kein Grund für ein Sondergebiet.

Neuhaus weist somit keine adäquaten ausgewiesenen resp. erkennbaren Potenzialflächen²⁰ auf.

Im vorliegenden Fall handelt es sich zudem um einen Bestandsmarkt und keine Neuansiedlung, wodurch die weiter entfernten zentralen Versorgungsbereiche aus städtebaulicher und siedlungsstruktureller Sicht irrelevant sind. Dies gilt insbesondere angesichts der nachweislichen Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens für die umliegenden Siedlungsgebiete an seinem aktuellen Standort (s. Kapitel 6.1).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich zudem um die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Bestandsbetriebes, dessen Verlagerung – auch wenn sie ggf. städtebaulich wünschenswert wäre – nicht ohne weiteres möglich ist²¹.

Eine Verlagerung des Bestandsbetriebes REWE ist folglich nach einer im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse leistbaren Prüfung durch Stadt + Handel aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich und aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend.

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist zudem festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Paderborn als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Das Planvorhaben leistet einen relevanten Beitrag zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s. Kapitel 6.1)
- Eine Vorhabenrealisierung dient der marktgerechten Neuaufstellung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des REWE-Marktes und damit der mittel- bis langfristigen Sicherung des Standortes und der durch den Markt gewährleisteten Nahversorgung im östlichen Bereich des Ortsteils Schloß Neuhaus.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche konnte anhand der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens ausgeschlossen werden (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 (Ausnahmeregelung).

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

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

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

²⁰ Flächen, die nicht langfristig durch andere Nutzungen belegt und nach Größe und Erschließungsmöglichkeit potenziell für die Ansiedlung eines entsprechend dimensionierten LM-Marktes geeignet sind.

²¹ Siehe hierzu auch OVG NRW, 10 D 56/18.NE.

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Nord, beabsichtigt den bestehenden Markt an der Dubelohstraße 205 im Paderborner Ortsteil Schloß Neuhaus zu erweitern. Der Bestandsmarkt verfügt gemäß Auftraggeber derzeit (inkl. Bäckerei) über eine Verkaufsfläche von 1.052 m². Die zukünftige Gesamtverkaufsfläche soll 1.467 m² (inkl. Bäckerei) betragen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Dem Planvorhaben kommt eine relevante Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung im östliche Bereich des Ortsteil Schloß Neuhaus zu. Das Vorhaben ist angesichts seiner rechnerischen Kaufkraftabschöpfung i. H. v. max. 31 % als angemessen dimensioniert zu bewerten. Das Planvorhaben ist somit als kongruent zu den Prüfschritten 1 und 3 des EHZK Paderborn anzusehen (s. Kapitel 6.1.1 und 6.1.3).
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Eine Kongruenz zum Prüfschritt 2 ist aufgrund der Nähe zum ZVB STZ Schloß Neuhaus nicht gegeben. Diese ist jedoch im derzeitigen Bestand bereits nicht gegeben. Zudem sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten (s. nachfolgende Kapitel). Ergänzend weist das Planvorhaben eine im Hinblick auf die bestehende Nahversorgungsfunktion angemessene Dimensionierung auf. Aus fachgutachterlicher Sicht ist die Überschneidung mit dem Schutzradius des ZVB daher als unproblematisch einzustufen und somit eine Abweichung von Prüfschritt 2 begründ- und abwäglich.

Das Planvorhaben ist somit im Wesentlichen konform zu den relevanten Vorgaben des EHZK Paderborn 2015. Die Inkongruenz zu Prüfschritt 2 des Nahversorgungsprüfschemas ist u.a. angesichts ausbleibender negativer Auswirkungen auf den ZVB STZ Schloß Neuhaus als begründ- und abwäglich einzuordnen.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die

integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- 6.5-1. Ziel: Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter - Blatt 6 innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2. Ziel:** Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung. Ergänzend werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen ausgelöst. Eine Verlagerung des bereits etablierten REWE-Marktes in einen zentralen Versorgungsbereich ist nach derzeitigen Kenntnissen kurz- bis mittelfristig nicht möglich. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt (Ausnahmeregelung).**
- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 4.4) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist weitestgehend konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHZK) sowie vollumfänglich zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Paderborner Stadtgebiet.....	8
Abbildung 3:	Mikrostandort des Planvorhabens	9
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	13
Abbildung 5:	Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung	27
Abbildung 6:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	28
Abbildung 7:	Nahbereich des Planvorhabens.....	29
Abbildung 8:	Überschneidung 600 m Radien.....	32
Abbildung 9:	Übersicht räumliche Nahversorgung	34
Abbildung 10:	Zusammenfassung der Beurteilungsergebnisse	35

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	14
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	15
Tabelle 3:	Steckbrief ZVB STZ Schloß Neuhaus.....	17
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB NVZ Sande.....	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB NVZ Sennelager.....	19
Tabelle 6:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	22
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens.....	26
Tabelle 8:	Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im Nahbereich.....	30
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	36

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Homepage IT.NRW.

Stadt Paderborn: Einwohnerdaten.

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

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43