

- ENDFASSUNG -

RAUMORDNERISCHE UND STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE
der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in
Paderborn

Junker und Kruse
November 2010

RAUMORDNERISCHE UND STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE

**der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in
Paderborn**

unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen
i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und
Versorgungsstrukturen

- Endfassung -

Untersuchung im Auftrag der Stadt Paderborn

**Julia Hagemann
Stefan Kruse**

Junker und Kruse

Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

November 2010

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	7
2	Methodik und Vorgehensweise	9
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse	10
2.2	Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung.....	16
3	Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz der Vorhaben	20
4	Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW.....	26
5	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Paderborn	30
6	Vorhabenkompatibilität mit dem REHK Ostwestfalen Lippe.....	33
7	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	35
7.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes	35
7.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum	38
7.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	40
8	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	50
9	Mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen der Vorhaben	52
9.1	Annahmen zur Umsatzherkunft der Vorhaben	52
9.2	Ergebnisse der Berechnungen	53
10	Summarische Betrachtung des Gesamtvorhabens Kompetenzzentrum Möbel Finke.....	60
11	Zusammenfassung / Fazit.....	63
	Verzeichnisse	66

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

In der Stadt Paderborn ist eine Erweiterung des Möbel-Standortes Finke geplant. Neben dem vorhandenen Haupthaus mit einer bestehenden Verkaufsfläche von mehr als 40.000 qm sollen zwei weitere Möbelbausteine der Finke-Unternehmensgruppe entstehen: ein discountorientierter Möbelfachmarkt („Preis Rebell“) sowie ein Fachmarkt namens Carré als neue Vertriebslinie, die insbesondere jüngere Kunden ansprechen soll. Beide Fachmärkte sollen über eine Verkaufsfläche von je rd. 9.300 qm verfügen, davon sollen jeweils bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche (je rd. 900 qm) für zentrenrelevante Sortimenten vorgehalten werden. Die geplante Größenordnung der Vorhaben erfordert zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans, der auch den vorhandenen Bestandsstandort mit einbezieht.

Gegenstand der vorliegenden Analyse ist somit die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die beiden zusätzlich geplanten Möbelmärkte. Diese soll einerseits die möglichen (absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen) Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO benennen und bewerten – und dies auch mit Blick auf die möglichen Auswirkungen in den angrenzenden Städten und Gemeinden. Andererseits muss die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels im Land NRW (§ 24a LEPro), die seit Sommer 2007 durch den politischen Beschluss des Landtages NRW zum neuen LEPro bei der Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu beachten sind, geprüft werden. Wenngleich ein Urteil des OVG NRW (10 A 1676/08) vom 30.09.2009 den Zielcharakter der Vorschriften von § 24a LEPro verneint, stellen diese jedoch nach wie vor in der Abwägung zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung dar. Im Vorfeld der städtebaulichen Wirkungsanalyse muss somit zwangsläufig die Überprüfung des Standortes bzw. des Vorhabens unter landesplanerischen Gesichtspunkten stehen. Auch die Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Paderborn sowie dem Regionalen Einzelhandelskonzept Ostwestfalen Lippe gilt es in diesem Zusammenhang zu prüfen.

Ziel der Untersuchung ist es demnach, als fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Grundlage sowohl eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt herbeizuführen als auch als Bewertungsgrundlage in den verschiedenen formalen Verfahrensschritten zu dienen. Auch unter Berücksichtigung jüngster obergerichtlicher Urteile zu diesem Themenkomplex wird im Rahmen der Gutachtenerstellung mit verschiedenen Varianten gerechnet, die insbesondere die unter städtebaulichen Gesichtspunkten möglichen „Auswirkungskorridore“ aufzeigen.

In der vorliegenden Analyse gilt es vor diesem Hintergrund folgende Fragestellungen zu beantworten:

- Welche **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** auf Wettbewerbsstandorte im Einzugsbereich würden aus dem Markteintritt der Planvorhaben in der anvisierten Dimensionierung resultieren?

- Sind **städtebaulich negative Auswirkungen** zu erwarten? Inwiefern sind vorhandene zentrale Versorgungsbereiche betroffen? Ist mit einem „Umschlagen“ der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen?
- Welche **versorgungsstrukturellen Implikationen** haben die Vorhaben auf die bestehenden Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich?

Es handelt sich bei den beiden geplanten Märkten um Einzelvorhaben im rechtlichen Sinne. Aus diesem Grund erfolgt die Wirkungsanalyse jeweils separat für die einzelnen Betriebe. Da die Vorhaben jedoch voraussichtlich zeitgleich in den Markt eintreten werden und ihre Auswirkungen sich entsprechend summieren werden, erfolgt abschließend eine Abschätzung der kumulativen Auswirkungen der einzelnen Bausteine.

2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse der geplanten Einzelhandelsvorhaben gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da die Vorhaben in ihrer möglichen Branchenstruktur und Dimensionierung, aufgrund ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der zu erwartenden Agglomerationsvorteile durch den Standortverbund mit dem bestehenden Möbelhaus Finke (vgl. Kapitel 3) ein über die Grenzen der Stadt Paderborn hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen werden (vgl. Kapitel 7.1), sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den Städten und Gemeinden im Umland der Stadt nicht generell auszuschließen, sondern bedürfen einer weitergehenden Analyse.

Als Untersuchungsraum (nicht gleichbedeutend mit dem Einzugsbereich der Vorhaben, vgl. hierzu Kapitel 7) sind vor diesem Hintergrund nicht nur das Paderborner Stadtgebiet, sondern auch der gesamte Kreis Paderborn sowie weitere Städte und Gemeinden zu definieren. Die Untersuchung konzentriert sich hierbei nicht nur auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB, sondern umfasst auch alle sonstigen relevanten Versorgungsstandorte.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der nunmehr vorliegende Endbericht wie folgt:

- Basierend auf den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 bis 7 die Eingangsparameter der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich insbesondere um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens und die Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW, den Aussagen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Paderborn sowie den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Ostwestfalen-Lippe. Anschließend erfolgt die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenziellem Einzugsbereich sowie die Darlegung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum.
- In Kapitel 9 werden schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter ermittelten, möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf mögliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen bewertet.
- Kapitel 10 befasst sich überschlüssig mit Aspekten einer summarischen Betrachtung der Einzelvorhaben. Das abschließende Kapitel 11 stellt eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dar.

2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell¹ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt².
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen zum Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

¹ Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

² Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen und Entfernungen nach einem Routenplaner (<http://maps.google.de/>).

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / qm) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert und in verschiedenen Varianten (darunter auch eine unter rechtlichen Aspekten notwendige städtebauliche Worst-Case-Betrachtung) in die Analyse eingestellt.

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen) ist ein weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie erst jüngst erneut in einem obergerichtlichen Urteil bestätigt wurde³.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezidierte, sortimentsspezifische Bestandserfassung erforderlich. In diesem Zusammenhang konnte für die Stadt Paderborn sowie für weitere Kommunen auf flächendeckend vorliegende Erhebungsdaten zurückgegriffen werden, die im Rahmen der Erstellung der kommunalen Einzelhandelskonzepte für diese Städte erhoben wurden. Da diese Erhebungen teilweise jedoch mehrere Jahre zurückliegen, erfolgte im Juni / Juli 2010 eine Aktualisierung aller Daten, deren Erhebungszeitpunkt länger als ein Jahr zurückliegt.

In den folgenden Kommunen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Rahmen von Begehungen / Befahrungen erhoben⁴:

³ vgl. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

⁴ Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 4.1

Tabelle 1: Kommunen im Untersuchungsraum

Kommune	Erhebungs- / Aktualisierungszeitpunkt
Altenbeken	Juni / Juli 2010
Augustdorf	Juni / Juli 2010
Bad Driburg	August 2009
Bad Lippspringe	Juni / Juli 2010
Bad Wünnenberg	Juni / Juli 2010
Borchen	Juni / Juli 2010
Büren	Juni / Juli 2010
Delbrück	Juni / Juli 2010
Geseke	Juni / Juli 2010
Hövelhof	Juni / Juli 2010
Lichtenau	Juni / Juli 2010
Marsberg	Juni / Juli 2010
Paderborn	Juni / Juli 2010
Rietberg	Februar / März 2009 (partielle Ergänzung Juni 2010)
Salzkotten	September / Oktober 2009
Schlangen	Juni / Juli 2010
Schloß Holte-Stukenbrock	Juni / Juli 2010

Quelle: eigene Zusammenstellung

- Mit Blick auf das avisierte Angebot der Planvorhaben wurden die in Tabelle 2 aufgeführten Sortimente in die Untersuchung eingestellt; sie sind den ebenfalls Tabelle 2 zu entnehmenden Branchen zuzuordnen. Neben dem **Kernsortiment Möbel** handelt es sich um die geplanten Neben- bzw. Randsortimente **Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Wohneinrichtung** (Haus- und Heimtextilien, Teppiche, Kunstgewerbe / Bilderrahmen, Bettwaren / Matratzen), **Leuchten** und **Elektro Großgeräte**.
- Als Grundlage für die nachfolgende, möglichst fein ausdifferenzierte Bestimmung der zulässigen Randsortimentsverkaufsflächen erfolgte eine Untergliederung in sog. **Teilbranchen** (vgl. Tabelle 2). Im Rahmen der eigentlichen Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt wurden die quantitativ deutlich untergeordnete Verkaufsflächen in den Bereichen Baumarktsortimente und Babyzubehör, in denen aufgrund der geringen Umsatzvolumina nicht mit nachweisbaren Auswirkungen zurechnen ist (vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 3).
- Im Rahmen der Erhebung berücksichtigt wurde der projektrelevante Einzelhandelsbestand in allen zentralen Versorgungsbereichen sowie flächendeckend alle

Betriebe ab ca. 500 qm Gesamtverkaufsfläche mit projektrelevantem Kernsortiment (vgl. Tabelle 2). In die Untersuchung einbezogen wurden hierbei alle **Einzelhandelsunternehmen**, die eine oder mehrere in Tabelle 2 angeführten Branchen als **Hauptsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) oder als **Randsortiment in nennenswerter Größenordnung** führen (z. B. Wohneinrichtung und Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten in Baumärkten), erfasst. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen⁵ ermittelt.

Tabelle 2: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranche	Untersuchte Teilbranchen	Sortimente (Terminologie gemäß Paderborner Sortimentsliste)
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>		
GPK / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Feinkeramik Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>		
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	Bettwaren Matratzen und Lattenroste
	Haus- und Heimtextilien	Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Bettwäsche
	Teppiche	Teppiche (Einzelware)
	Sonstige Wohneinrichtungsartikel	Kunstgewerbe / Bilder / Rahmen Wohneinrichtungsbedarf und Dekorationsartikel
Möbel	Gesamte Branche (ohne Antiquitäten)	Möbel Büromöbel Gartenmöbel / Polsterauflagen Küchenmöbel
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrogroßgeräte	Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
	Leuchten	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

Quelle: eigene Zusammenstellung

Es wurde eine **räumliche Zuordnung** der Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Kategorien vorgenommen:

- Zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftszentrum, Stadtteil- / Nahversorgungszentrum)
- Sonderstandort / Fachmarktstandort

⁵ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schau- fenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

- Sonstige integrierte Lagen⁶
- Sonstige nicht-integrierte Lagen⁷

Abgrenzung und Definition der Zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch die Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Hauptgeschäftszentrum, Stadtteilzentrum) als schützenswerte Bereiche im Sinne der hier einschlägigen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) notwendig.

Dabei kommt dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung ein. Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur⁸ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/ Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, gleichwohl muss eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen. Im Gegensatz z. B. zu einem Einkaufszentrum definiert sich der zentrale Versorgungsbereich insbesondere über seine Multifunktionalität (Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.)

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches wird dabei unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorgenommen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

⁶ Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und –konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die unmittelbare Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.

⁷ Die nicht integrierten Lagen umfassen sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten.

⁸ vgl. u.a. Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).

Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/ -präsentation.

Diese Kriterien kamen bei allen untersuchten Kommunen zur Anwendung, sofern nicht auf vorhandene Abgrenzungen aus aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzepten zurückgegriffen werden konnte:

- Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (2008): Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. Lörrach.
- CIMA / Drees & Huesmann Planer (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Lippspringe. Köln / Bielefeld.
- Junker und Kruse (2006): Perspektiven für Hövelhof - Einzelhandelskonzept für die Gemeinde. Dortmund.
- Junker und Kruse (2007): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock. Dortmund.
- Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marsberg - Fortschreibung -. Dortmund.
- Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Strategisch-konzeptioneller Teil. Dortmund.
- Junker und Kruse (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Driburg. Dortmund (in Bearbeitung).
- Junker und Kruse (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rietberg - Fortschreibung -. Dortmund.
- Junker und Kruse (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Salzkotten. Dortmund.

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als

auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der BBE, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Überschreitet der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten, Bestandsdatenbasis.

2.2 Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10 %-Marke“⁹. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt, folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

⁹ Vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“:

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie¹⁰: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 qm Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 qm Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde¹¹.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.
- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab derer erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.¹²
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert.

¹⁰ Vgl. GMA; Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997, S. 41

¹¹ Vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

¹² Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %¹³, über 10 % bis 20 %¹⁴ bis hin zu etwa 30 %¹⁵.

- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.¹⁶

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster¹⁷ zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.¹⁸

¹³ Vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

¹⁴ Vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁵ Vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

¹⁶ Vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

¹⁷ Vgl. Urteil des OVG NRW vom 06.06.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

¹⁸ ebenda

Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist¹⁹, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt²⁰.

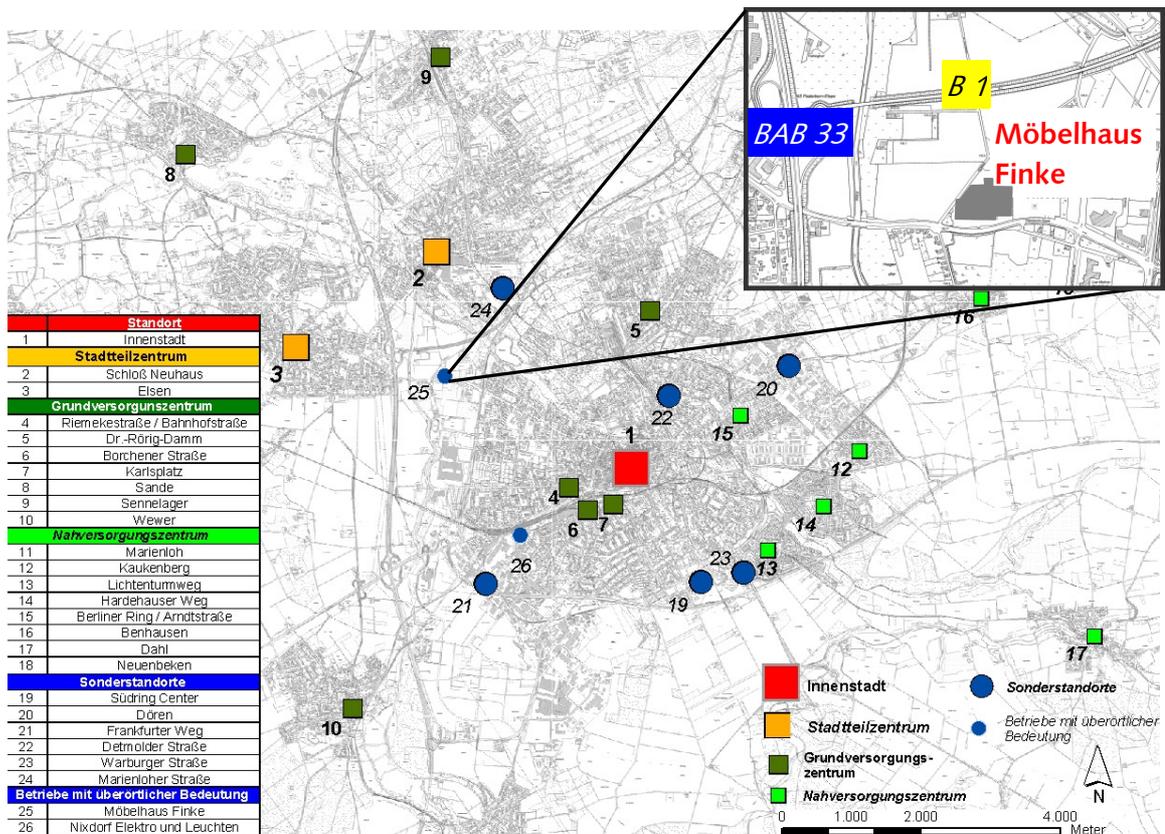
¹⁹ Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

²⁰ Vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz der Vorhaben

Die Ansiedlung der Möbelmärkte ist in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Möbelhaus Finke vorgesehen. Hierbei handelt es sich um einen Solitärstandort, der sich westlich abgesetzt von der Kernstadt an der Paderborner Straße 97 befindet (vgl. Karte 1). Es handelt sich somit um eine städtebaulich nicht-integrierte Lage. Regional und überregional ist der Standort durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende BAB 33 (Anschlussstelle Paderborn-Elsen) sowie die B 1 sehr gut angebunden.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes innerhalb der Stadt Paderborn



Quelle: Einzelhandelskonzept Paderborn, S. 31 und 63; eigene Bearbeitung

Flächenproduktivitäten der Fachmärkte

Die gängige Rechtsprechung²¹ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („Worst Case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Auch vor diesem Hintergrund sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale Rahmendaten** eines Vorhabens zu Grunde zu legen. Dabei wird durch die Ermittlung von Worst Case- und Moderate Case-Szenarien der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen, die die Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – in Spannweiten verlangt. Dies bedeutet auch, dass für die beiden Möbelfachmärkte Carré und Preis Rebell unabhängig von ihrer unterschiedlichen Ausrichtung²² identische Flächenproduktivitäten in die Untersuchung eingestellt werden.

Im Einzelnen werden die Untersuchung die in Tabelle 3 und Tabelle 4 dargestellten Verkaufsflächendimensionierungen und geschätzten Umsatzvolumina zugrunde gelegt.

Fachmarkt Preis Rebell

Das Vorhaben wird bei einer **Gesamtverkaufsfläche** von **9.300 qm** zwischen **14 und 16 Mio. Euro Umsatz** generieren. Dies entspricht einer durchschnittlichen **Flächenproduktivität** von **1.500 bis 1.700 Euro / qm**. Zwischen **11 und 12 Mio. Euro** des Gesamtumsatzvolumens werden auf das **Kernsortiment Möbel** entfallen, welches knapp **7.700 qm Verkaufsfläche** einnehmen soll. In den Randsortimenten wie z. B. GPK / Haushaltswaren oder Leuchten werden typischerweise höhere Flächenproduktivitäten erzielt als im Kernsortiment, so dass der Umsatzanteil mit rd. 23 % hier den Flächenanteil von 17 % übersteigen wird. Insgesamt werden in den **Randsortimenten** auf **1.600 qm Verkaufsfläche** voraussichtlich rd. **3 bis 4 Mio. Euro** Umsatz generiert.

Zu den Randsortimenten zählen auch die gemäß Paderborner Liste²³ **nicht-zentrenrelevanten** Sortimente **Matratzen (ohne Bettwaren), Leuchten** und **Baumarktsortimente** (hier: Teppiche (Rollware) und Tapeten / Farben / Lacke), deren Verkaufsfläche sich auf 690 qm beläuft. Die Verkaufsfläche der **zentrenrelevanten** Randsortimente **GPK / Haushaltswaren, Bettwaren, Haus- und Heimtextilien, Teppiche, sonstige Wohneinrichtungsartikel, Elektrogroßgeräte** und **Babyartikel** summiert sich auf insgesamt **930 qm**, was genau **10 %** der Gesamtverkaufsfläche des Marktes entspricht.

²¹ Vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

²² Während Carré als neue Vertriebslinie der Finke-Unternehmensgruppe insbesondere jüngere Kunden ansprechen soll, handelt es sich bei Preis Rebell um einen discountorientierten Möbelfachmarkt.

²³ vgl. Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Strategisch-konzeptioneller Teil. Dortmund.

Tabelle 3: Branchenspezifische Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens Preis Rebell²⁴

Teilbranche	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität in Euro / qm		Umsatz in Euro / qm	
		Worst Case	Moderate Case	Worst Case	Moderate Case
GPK / Haushaltswaren	150	2.700	2.300	0,4	0,3
Bettwaren / Matratzen	300 ¹	2.100	1.800	0,6	0,5
Haus- und Heimtextilien	100	2.400	2.000	0,2	0,2
Teppiche	150	1.700	1.400	0,3	0,2
Sonstige Wohneinrichtungsartikel	160	2.000	1.700	0,3	0,3
Möbel	7.680	1.600	1.400	12,3	10,8
Elektrogroßgeräte	120	3.400	2.900	0,4	0,3
Leuchten	200	2.800	2.400	0,6	0,5
Sonstige nicht-zentrenrelevante Randsortimente (hier: Teppiche (Rollware), Tapeten und Farben / Lacke)	340	1.600	1.400	0,5	0,5
Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (hier: Babyartikel)	100	3.200	2.700	0,3	0,3
Summe / Durchschnitt	9.300	1.700	1.500	16,0	13,9

¹ darunter 150 m² Bettwaren

Quelle: Angaben des Betreibers, eigene Annahmen und Berechnungen

Während für einen Teil der gemäß Paderborner Sortimentsliste nicht-zentrenrelevanten Randsortimente eine Zentrenrelevanz in einigen Umlandkommunen gegeben ist²⁵, so dass diese Sortimente in jedem Fall in die Untersuchung einzubeziehen sind, kann für die dem Baumarktbereich zuzuordnenden **Sortimente Teppiche (Rollware), Tapeten und Farben / Lacke** eine Zentrenrelevanz ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser Tatsache sowie des deutlich untergeordneten Umsatzvolumens von insgesamt maximal 0,5 Mio. Euro können in Anbetracht der Größe des Einzugsgebietes (vgl. Kapitel 7.1) negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ohne weitergehende Analyse ausgeschlossen werden.

Auch in dem zentrenrelevanten Randsortiment **Babyartikel**, dem unter anderem Baby-spielwaren, Babybekleidung, Bücher und Kinderwagen (nicht jedoch Babymöbel) zuzu-rechnen sind, sind aufgrund der geringen Verkaufsfläche von 100 qm und des entspre-

²⁴ Alle Verkaufsflächen beruhen auf Betreiberangaben, wurden jedoch anhand eigener Berechnungen modifiziert. Dies betrifft insbesondere den vom Betreiber mit ca. 250 qm Verkaufsfläche angegebenen Bereich „Boutique“. Er wurde zu 3/5 der Branche GPK / Haushaltswaren sowie zu 2/5 dem Sortiment der sonstigen Wohneinrichtungsartikel zugeschlagen.

²⁵ So sind z. B. Leuchten in Geseke und Hövelhof gemäß den vorliegenden Einzelhandelskonzepten (vgl. Kapitel 2.1) als zentrenrelevant eingestuft.

chend deutlich untergeordneten Umsatzvolumens von insgesamt maximal 0,3 Mio. Euro in Anbetracht der Größe des Einzugsgebietes (vgl. Kapitel 7.1) an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum keine nachweisbaren (> 0,1 Mio. Euro) absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten.²⁶

Die unter „Sonstige“ aufgeführten Sortimente werden daher im Rahmen der Umsatzverteilungsberechnungen (vgl. Kapitel 9) nicht berücksichtigt, jedoch bei der notwendigen Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente (vgl. Kapitel 4 bis 6) miteinbezogen.

Parallel zur Realisierung des Möbelfachmarktes Preis Rebell ist die Aufgabe des bestehenden Standortes von Preis Rebell mit rd. 12.500 qm Verkaufsfläche in Paderborn am Sonderstandort Dören geplant. Es besteht jedoch die Möglichkeit einer Nachnutzung durch einen anderen Möbelmarkt im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung.

Möbelfachmarkt Carré

Das Vorhaben wird bei einer **Gesamtverkaufsfläche** von **9.330 qm** ebenfalls zwischen **14 und 16 Mio. Euro Umsatz** generieren. Dies entspricht einer durchschnittlichen **Flächenproduktivität** von **1.500 bis 1.700 Euro / qm**. Zwischen **11 und 13 Mio. Euro** des Gesamtumsatzvolumens werden auf das **Kernsortiment Möbel** entfallen, welches knapp **8.000 qm Verkaufsfläche** einnehmen soll. In den Randsortimenten wie z. B. GPK / Haushaltswaren oder Leuchten werden typischerweise höhere Flächenproduktivitäten erzielt als im Kernsortiment, so dass der Umsatzanteil mit rd. 20 % hier den Flächenanteil von 15 % übersteigen wird. Insgesamt werden in den **Randsortimenten** auf **1.400 qm Verkaufsfläche** voraussichtlich rd. **3 Mio. Euro** Umsatz generiert.

Zu den Randsortimenten zählen auch die gemäß Paderborner Liste²⁷ **nicht-zentrenrelevanten** Sortimente **Matratzen (ohne Bettwaren)** und **Leuchten**, deren Verkaufsfläche sich auf 450 qm beläuft. Die Verkaufsfläche der **zentrenrelevanten** Randsortimente **GPK / Haushaltswaren, Bettwaren, Haus- und Heimtextilien, Teppiche** und **sonstige Wohneinrichtungsartikel** summiert sich auf insgesamt **930 qm**, was knapp **10 %** der Gesamtverkaufsfläche des Marktes entspricht.

²⁶ Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß aktueller Verkaufsflächenplanung des Betreibers in weiteren Branchen (u. a. Heimtextilien) vom Fachmarkt Preis Rebell nur sehr geringe Umsatzvolumina generiert werden, die nachweisbare Auswirkungen nicht erwarten lassen. Vor dem Hintergrund der in diesen Sortimenten überwiegend etwas höheren, geplanten Verkaufsflächen des weiteren Fachmarktes (Carré) sowie den Möglichkeiten zur Poolbildung, die dem Betreiber in diesen Sortimenten eingeräumt werden sollen, wurden diese Sortimente dennoch in die Untersuchung einbezogen.

²⁷ vgl. Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Strategisch-konzeptioneller Teil. Dortmund.

Tabelle 4: Branchenspezifische Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens Carré²⁸

Teilbranche	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität in Euro / qm		Umsatz in Euro / qm	
		Worst Case	Moderate Case	Worst Case	Moderate Case
GPK / Haushaltswaren	210	2.700	2.300	0,6	0,5
Bettwaren / Matratzen	300 ¹	2.100	1.800	0,6	0,5
Haus- und Heimtextilien	180	2.400	2.000	0,4	0,4
Teppiche	150	1.700	1.400	0,3	0,2
Sonstige Wohneinrichtungsartikel	240	2.000	1.700	0,5	0,4
Möbel	7.950	1.600	1.400	12,7	11,1
Elektrogroßgeräte	-	-	-	-	-
Leuchten	300	2.800	2.400	0,8	0,7
Sonstige nicht-zentrenrelevante Randsortimente	-	-	-	-	-
Sonstige zentrenrelevante Randsortimente	-	-	-	-	-
Summe / Durchschnitt	9.330	1.700	1.500	15,9	13,9

¹ darunter 150 m² Bettwaren

Quelle: Angaben des Betreibers, eigene Annahmen und Berechnungen

Betrachtet man die beiden Vorhaben in der Gesamtschau, werden somit auf rd. **18.600 qm** Verkaufsfläche zwischen rd. **28** und **32 Mio. Euro** Umsatz generiert. Zusammen mit dem Haupthaus Finke würde sich eine Gesamtverkaufsfläche am Standort von knapp **62.000 qm** ergeben.

Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen und Umsatzvolumina (Poolbildung)

Den obenstehenden Verkaufsflächenaufstellungen der beiden Vorhaben liegen sehr konkrete Angaben des Betreibers zugrunde, die bis auf 10er-Stellen genau sind. Es ist jedoch angestrebt, dem Betreiber eine gewisse Flexibilität in seiner Branchenstruktur zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden der folgenden Analyse jeweils etwas höhere Verkaufszahlen der einzelnen Sortimente zugrunde gelegt. So erhält der Betreiber (im Falle einer Verträglichkeit) eine gewisse Flexibilität bei der Zusammenstellung der Einzelsortimente, wobei die Vorgaben zur Gesamtverkaufsfläche und dem maximalen Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente von 10 % natürlich stets einzuhalten sind.

²⁸ Alle Verkaufsflächen beruhen auf Betreiberangaben, wurden jedoch anhand eigener Berechnungen modifiziert. Dies betrifft insbesondere den vom Betreiber mit ca. 350 qm Verkaufsfläche angegebenen Bereich „Boutique“. Er wurde zu 3/5 der Branche GPK / Haushaltswaren sowie zu 2/5 dem Sortiment der sonstigen Wohneinrichtungsartikel zugeschlagen.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die beiden untersuchungsrelevanten Vorhaben im Hinblick auf ihre Gesamtverkaufsfläche wie auch auf ihre geplanten branchenspezifischen Verkaufsflächen überwiegend nur geringfügig unterscheiden, wird hierbei nur eine untersuchungsrelevante Maximaldimensionierung ermittelt, die beide Vorhaben gleichermaßen abbildet. Auch die Verkaufsflächen der nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden – auch aus Gründen der Praktikabilität u. a. im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen – zum Teil aufgerundet.

Tabelle 5: Untersuchungsrelevante, branchenspezifische Maximalverkaufsflächen und Umsätze für einen potenziellen Möbelmarkt

Teilbranche	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität in Euro / qm		Umsatz in Euro / qm	
		Worst Case	Moderate Case	Worst Case	Moderate Case
GPK / Haushaltswaren	250	2.700	2.300	0,7	0,6
Bettwaren / Matratzen ¹	300	2.100	1.800	0,6	0,5
Haus- und Heimtextilien	200	2.400	2.000	0,5	0,4
Teppiche	200	1.700	1.400	0,3	0,3
Sonstige Wohneinrichtungsartikel	250	2.000	1.700	0,5	0,4
Möbel	8.000	1.600	1.400	12,8	11,2
Elektrogroßgeräte	150	3.400	2.900	0,5	0,4
Leuchten	300	2.800	2.400	0,8	0,7

¹ darunter 150 m² Bettwaren

Quelle: Angaben des Betreibers, eigene Annahmen und Berechnungen

4 Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW

Im Folgenden findet eine Überprüfung der beiden großflächigen Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW statt.

Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten; hier: großflächige Möbelmärkte

§ 24a (3) LEPro NRW formuliert für die Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die folgenden Voraussetzungen:

1. Der Standort liegt innerhalb eines im Regionalplan dargestellten **Allgemeinen Siedlungsbereiches** (ASB).
2. Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten **Randsortimente** sollte **maximal 10 % der Verkaufsfläche**, nicht jedoch mehr als 2.500 qm VKF betragen.
3. Wenn der zu erwartende **Umsatz** der geplanten Einzelhandelsvorhaben für **nicht-zentrenrelevante Kernsortimente** die entsprechende **Kaufkraft** der Einwohner im Gemeindegebiet **nicht übersteigt**, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung i. S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt.
4. Standorte von zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und insgesamt **mehr als 50.000 m² Verkaufsfläche** sind in den Regionalplänen als **Allgemeine Siedlungsbereiche mit Zweckbindung** darzustellen. Die **Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente** darf dabei **für alle Vorhaben zusammen nicht mehr als 5.000 m²** betragen.

In Bezug auf die Planvorhaben als großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 11 (3) BauNVO ist hierzu im Einzelnen auszuführen:

1. Gemäß dem aktuellen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold sind der Bereich des Haupthauses Finke sowie Teilbereiche des übrigen Grundstücks derzeit als ASB ausgewiesen. Für den Standort der geplanten Vorhaben muss die Erfüllung dieser Lagevoraussetzung mit der Bezirksregierung noch im Detail geklärt werden.
2. Gemäß der aktuellen Paderborner Sortimentsliste aus dem Jahr 2009²⁹ ist für den überwiegenden Teil der geplanten Randsortimente (Ausnahme: Matrat-

²⁹ vgl. Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Strategisch-konzeptioneller Teil. Dortmund.

zen, Leuchten, Baumarktsortimente) eine Zentrenrelevanz gegeben. Es handelt sich im Einzelnen um

- GPK / Haushaltswaren
- Bettwaren
- Haus- und Heimtextilien
- Sonstige Wohneinrichtungsartikel
- Teppiche (Einzelware)
- Elektrogroßgeräte
- Babyartikel

Der Umfang dieser Sortimente soll sich gemäß den vorliegenden Konzeptionen (vgl. Kapitel 3) in beiden Vorhaben auf jeweils 930 qm belaufen. Bei Gesamtverkaufsflächen der Möbelfachmärkte von 9.300 bzw. 9.330 qm werden die zentrenrelevanten Randsortimente somit einen Verkaufsflächenanteil von maximal 10 % einnehmen. Wenngleich geplant ist, dem Betreiber bei den einzelnen Randsortimenten im Sinne einer Poolbildung jeweils gewisse zusätzliche Verkaufsflächenspielflächen einzuräumen, ist die Obergrenze von 10 % Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt jedoch stets einzuhalten (vgl. Kapitel 3).

3. In der folgenden Tabelle werden die Umsatzvolumina der Vorhaben insgesamt sowie in den relevanten Kernsortimenten den entsprechenden lokalen Kaufkraftvolumina in der Stadt Paderborn gegenübergestellt.

Tabelle 6: Planumsatz der Vorhaben und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Paderborn (Angaben in Mio. Euro)

Branche	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Paderborn	Umsatz Preis Rebel		Umsatz Carré	
		Worst Case	Moderate Case	Worst Case	Moderate Case
Möbel	37,9	12,3	10,8	12,7	11,1
Sonstige relevante Branchen	43,5	3,7	3,1	3,2	2,7
Gesamt*	81,4	16,0	13,9	15,9	13,9

* nur projektrelevante Branchen; Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.
Quelle: BBE Retail Experts, Köln 2010, eigene Berechnungen

Der Planumsatz der beiden Märkte liegt sowohl insgesamt als auch in den relevanten Branchen jeweils deutlich unter dem entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Paderborn. Dies gilt gleichermaßen bei Zugrundelegung der in Tabelle 5 dargelegten maximalen, branchenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze, da der resultierende Umsatz in der Branche Möbel mit 12,8 Mio. Euro nur geringfügig höher ausfällt als für die geplanten Dimensionierungen gemäß Tabelle 6. Auch der Gesamtumsatz des Vorhabens wird sich in Abhängigkeit von der genauen Zusammensetzung der zentrenrele-

vanten Randsortimente (im Rahmen der definierten Spielräume, vgl. Tabelle 5) nur marginal ändern.

Es ist demnach festzuhalten, dass das „**Kongruenzgebot**“ im Sinne von § 24a (3) LEPro NRW, wonach der zu erwartende Planumsatz für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner im Stadtgebiet, im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung (i. S. v. § 24a (1) Satz 3) nicht überschreiten darf, **erfüllt** ist. Durch die Vorhaben liegt somit aus landesplanerischer Sicht keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung vor.

4. Vereinbarkeitsprobleme könnten sich allerdings bezüglich der Vorgaben des § 24a Abs. 3 im Hinblick auf Agglomerationen von zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und insgesamt mehr als 50.000 m² Verkaufsfläche ergeben: Mit der Realisierung der beiden anstehenden Vorhaben wird ein solcher **Agglomerationsstandort im Sinne von § 24a (3) LEPro NRW** entstehen, weil hier drei Möbel- und Einrichtungshäuser zusammenwirken, die insgesamt mehr als 50.000 m² Verkaufsfläche aufweisen. Da der Zielcharakter der Vorgaben des § 24a LEPro durch das bereits erwähnte Urteil des OVG Münster vom 30. September 2009 verneint worden ist, stellt sich die Frage, ob die beiden zitierten Vorgaben aus dem § 24a Abs. 3 LEPro als raumordnerische Grundsätze bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Frage der Darstellung im Regionalplan ist hierbei nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Diesbezüglich ist mit der Regionalplanungsbehörde abzuklären, ob der hier in Rede stehende Gesamtstandort als Allgemeiner Siedlungsbe- reich mit entsprechender Zweckbindung dargestellt werden muss.

Bei der **Obergrenze von 5.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente** für alle Vorhaben zusammen stellt sich die Frage, ob hierbei auch die entsprechende Verkaufsfläche des **bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses** zu berücksichtigen ist. Ist dies der Fall, wird diese Obergrenze durch die drei Möbelhäuser zusammen überschritten. Diese Überschreitung müsste dann in der bauleitplanerischen Abwägung besonders begründet werden. Gegen eine Einbeziehung des genehmigten Bestandes spricht jedoch, dass bei größeren Fachmarkttagglomerationen jegliche Ansiedlung neuer Märkte im Regelfall faktisch ausgeschlossen ist, weil das Kontingent von 5.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente meist schon ausgeschöpft ist und dann Neuansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ohne jegliche zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente wirtschaftlich ausgeschlossen sind. Ob ein derartiger Entwicklungsstopp in jedem Fall erforderlich und verhältnismäßig ist, darf bezweifelt werden. **Dies spricht dafür, nur die beiden anstehenden neuen Vorhaben einzubeziehen, deren Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente zusammen genommen diese Obergrenze von 5.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.**

Auch diese Frage sollte mit der Regionalplanungsbehörde abgeklärt werden. Bleiben Zweifel an der zuletzt aufgezeigten Interpretationsmöglichkeit, muss die Überschreitung der Obergrenze von 5.000 m² Verkaufsfläche in der Abwägung etwa durch den Hinweis auf das Konzept eines „Kompetenzzentrums“ für Möbel- und Einrichtungsgegenstände besonders gerechtfertigt und entsprechend in der Planbegründung dokumentiert werden.

5 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Paderborn

Im Hinblick auf die Bewertung der Planvorhaben gilt es ebenfalls zu klären, inwiefern diese mit den Aussagen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Paderborn kompatibel ist.

Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Zu untersuchen sind hierbei insbesondere die Aspekte **zentrenrelevante Randsortimente** und **Vorhabenstandort**.

Zentrenrelevante Randsortimente

Bezüglich der Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente trifft das Einzelhandelskonzept die folgenden Aussagen, die mit § 24a LEPro in Übereinstimmung stehen:

„Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

Auch hier gibt die Regelung des § 24a LEPro eine Begrenzung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche vor. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich. (S. 82)

Bezüglich der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente sei auf die Ausführungen in Kapitel 4 verwiesen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass – zusätzlich zur Beschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche auf 930 qm bzw. 10 % insgesamt – auch branchenspezifische Obergrenzen von maximal 250 qm vorgesehen sind. Die formulierte Bedingung ist somit für beide Vorhaben erfüllt.

Vorhabenstandort

Im Einzelhandelskonzept wird empfohlen, auch bei den **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** die räumliche **Konzentration im Stadtgebiet zu fördern**. Demnach sollen neue großflächige Ansiedlungen auch im nicht-zentrenrelevanten Bereich sich vorrangig auf die bestehenden Zentren und im Konzept festgelegten Sonderstandorte konzentrieren.

Der Vorhabenstandort ist im Konzept nicht als Sonderstandort ausgewiesen, da es sich bei diesem bislang nicht um eine Agglomeration, sondern um einen Einzelanbieter handelte. Er wurde der Kategorie „*Einzelbetrieb mit überörtlicher Bedeutung*“ zugeordnet. Im Hinblick auf diese Standortkategorie führt das Einzelhandelskonzept aus:

„Neben den Sonderstandorten, mit den dort bestehenden Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben existieren auch Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung, die eine Rolle für die ober-zentrale Versorgungsfunktion Paderborns spielen. Dies sind in erster Linie die Anbieter Möbel Finke im Stadtteil Schloss Neuhaus und Nixdorf Elektro und Leuchten im westlichen Stadtgebiet nahe des Sonderstandorts Frankfurter Weg.

Diese sind – äquivalent zu den Sonderstandorten – als bestehende Ergänzungsstandorte zur Zentrenstruktur zu sichern. Entwicklungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich über den baurechtlich genehmigten Bestand hinaus sind jedoch auch hier im Sinne des Zentrumschutzes zukünftig auszuschließen.“ (S. 62)

Im Hinblick auf die zukünftige Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Sonderstandorte trifft das Einzelhandelskonzept (Grundsatz 3) die folgende Aussage:

„Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z. B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet („Aktiver“ Bestandsschutz). Darüber hinaus gehende Angebote bedürfen einer gesonderten Untersuchung.“ (S. 82)

Diese Festsetzungen stehen den beiden Planvorhaben nicht grundsätzlich entgegen. Diese sind zwar rechtlich selbständige Vorhaben und bedürfen der Festsetzung zweier neuer Sondergebiete. Sie stehen aber in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem bestehenden Haupthaus der Firma Finke. Diese möchte den Standort mit den beiden Vorhaben zu einem Kompetenzzentrum für Möbel- und Einrichtungsgegenstände ausbauen, so dass es funktional um eine Erweiterung des bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses geht. Da die Grenzen der in Grundsatz 3 angeführten Regelvermutung überschritten sind, bedarf es einer gesonderten Verträglichkeitsuntersuchung, wie sie die vorliegende Untersuchung leistet.

Abschließende Einordnung: In der Gesamtschau sind die Vorhaben kompatibel mit den im politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Paderborn formulierten Zielen und Grundsätzen, sofern sichergestellt ist, dass sie sich nicht negativ auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Stadt Paderborn auswirken und insbesondere keine schädigende Wirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und bestehenden Sonderstandorte erwarten lassen.

6 Vorhabenkompatibilität mit dem REHK Ostwestfalen Lippe

Das Regionale Einzelhandelskonzept Ostwestfalen Lippe (BBE Münster / Econ Consult, 2003)³⁰ gibt für großflächige Einzelhandelsansiedlungen betriebsformenspezifische Prüfschemata vor (vgl. S. 144ff). Die dort genannten Kriterien sollten erfüllt sein, um einen regionalen Konsens zu erzielen. Nachfolgend wird das Prüfschema für Möbel- und Einrichtungshäuser dargelegt und im Hinblick auf seine Erfüllung untersucht.

1) Prüfschema Möbel- und Einrichtungshäuser

Integration in den Versorgungsbereich

„Als Kriterium der Prüfung der Integration des Standortes in den Versorgungsbereich wird der Umsatzanteil mit Auswärtigen herangezogen, der für das Planvorhaben zu erwarten ist. Mit der Nähe des Standortes zu angrenzenden Kommunen steigt tendenziell der Anteil auswärtiger Kunden. [...] Der auf Basis einer fundierten Marktanalyse ermittelte Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden von außerhalb der Standortgemeinde bzw. des vereinbarten Versorgungsbereiches (im Falle von regional bedeutsamen Standorten) soll maximal 50 Prozent betragen.“

Zentrenverträglichkeit

„Mit Blick auf die heute üblichen Betriebsgrößen und die hohe Zentrenrelevanz branchenüblicher Randsortimente des Möbeleinzelhandels sind Vereinbarungen zu treffen, die die Zentrenverträglichkeit der Großbetriebe sicherstellen. Es wird vorgeschlagen, den Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend der Regelung im Einzelhandelserslass NRW auf maximal zehn Prozent der geplanten Gesamtverkaufsfläche bzw. auf 2.500 m² Verkaufsfläche zu limitieren, wenn der Betrieb außerhalb der City geplant ist.“

Größendimensionierung

„Der erwartete Umsatz des Planvorhabens im Möbel-Kernsortiment im Falle von vereinbarten regional bedeutsamen Möbelstandorten eine Größenordnung von höchstens 130 Prozent des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials im Versorgungsbereich der kooperierenden Kommunen. An anderen Standorten wird ein Schwellenwert von 100 Prozent vereinbart, d. h. der erwartete Umsatz des Ansiedlungsvorhabens soll das in der Standortgemeinde verfügbare Kaufkraftpotenzial nicht überschreiten.“

Bewertung:

Die Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Ostwestfalen Lippe weisen eine starke Überschneidung mit den Vorgaben des LEPro NRW sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Paderborn auf. Dies gilt insbesondere für die Festlegungen zur **Zentrenverträglichkeit** und **Größendimensionierung**. Es sei daher auf die entsprechenden Ausführungen in den Kapiteln 4 und 5 verwiesen. Beide Kriterien werden durch die untersuchten Planvorhaben erfüllt.

³⁰ Das nunmehr über sechs Jahre alte REHK wird derzeit (Stand: Juli 2010) aktualisiert.

Im Hinblick auf das Kriterium der **Integration in den Versorgungsbereich** ist darauf hinzuweisen, dass bei einem prognostizierten Umsatzvolumen der Vorhaben von jeweils 11 bis 13 Mio. Euro und einer lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 38 Mio. Euro in der Branche Möbel die lokale Kaufkraftabschöpfung durch die neuen Märkte jeweils 17 % bis knapp 20 % betragen müsste, um einen Umsatzanteil von mehr als 50 % aus der eigenen Stadt zu erzielen. Vor dem Hintergrund der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Paderborn sind jedoch auch Bereiche des Umlandes der Stadt Paderborn zum Versorgungsbereich zu zählen, so dass das Kriterium grundsätzlich als erfüllt gelten kann. Gleichzeitig warnt das REHK jedoch auch vor einer ständig wachsenden Konzentration des Möbeleinzelhandels ausschließlich auf oberzentrale Standorte. So heißt es im REHK auf S. 158: *"Um das Ziel möglichst dezentraler Angebotsstrukturen auch im Möbeleinzelhandel zumindest langfristig zu erreichen, werden die Oberzentren aufgefordert, nur noch maßvolle Ausweitungen der Verkaufsflächen im eigenen Gemarkungsgebiet zuzulassen und auf diese Weise den Mittelzentren ein Marktpotential für die Erfüllung ihrer Versorgungsfunktionen zu belassen."* Vor dem Hintergrund der sehr hohen Zentralität der Stadt Paderborn im Möbelbereich von 3,2, die bereits sehr hohe Kaufkraftzuflüsse belegt, ist die zusätzliche Angebotsausweitung um knapp 16.000 qm Verkaufsfläche vor dem Hintergrund dieser regionalen Zielsetzung möglicherweise nicht ganz unkritisch zu sehen; grundsätzlich besteht jedoch kein Widerspruch des Vorhabens zu dem REHK Ostwestfalen Lippe.

7 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes (= Untersuchungsraum) vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

7.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Dabei nimmt der Möbelsektor seit jeher eine besondere Stellung ein. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden hier erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände wahrgenommen, d. h. Entfernungen von 50 bis 100 km sind für den Kauf von Möbeln durchaus üblich.

Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer mehr nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Einzugsgebiet der Stadt Paderborn gemäß vorliegender Gutachten

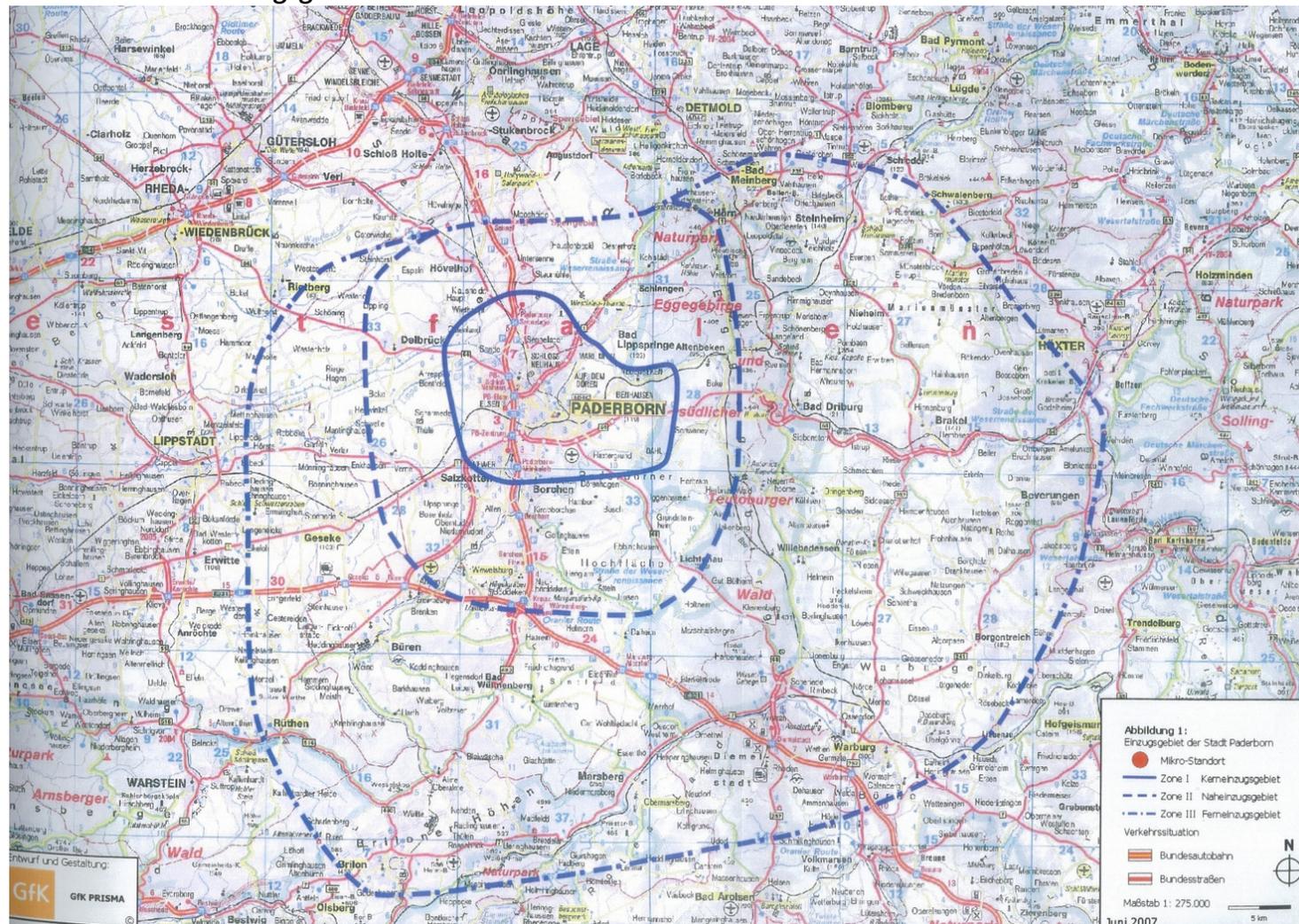
Es liegen verschiedene, jedoch nicht mehr ganz aktuelle Untersuchungen vor, die im Hinblick auf das Einzugsgebiet der Stadt Paderborn bestimmte Annahmen treffen, zum Teil auf Basis empirischer Erhebungen. Neben dem Regionalen Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe aus dem Jahr 2003 kann in diesem Zusammenhang auch auf eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelssituation in der Stadt Paderborn zurückgegriffen werden, die im Jahr 2007 von der GfK Prisma vorgelegt wurde. Im Rahmen der Abgrenzung des Einzugsgebietes im Rahmen dieser Untersuchung diente wiederum eine Studie des Handelsverbandes BAG aus dem Jahr 2004³¹.

Gemäß dem REHK Ostwestfalen-Lippe herrscht eine hohe Einkaufsorientierung auf Paderborn³² nicht nur im gesamten Kreis Paderborn, sondern auch in weiteren an diesen angrenzenden Kommunen vor, so Schlangen, Bad Driburg und Marsberg. Nach GfK Prisma 2007 lässt sich das Einzugsgebiet wie folgt abgrenzen (Karte 2):

³¹ Handelsverband BAG (2004): BAG-Untersuchung Kundenverkehr 2004 Deutschland . Auswertung Paderborn mit Vergleichszahlen / Ortsgrößenklassen. Berlin.

³² In diesem Kontext bezogen auf das Hauptgeschäftszentrum.

Karte 2: Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Paderborn nach GfK Prisma 2007



Quelle: GfK Prisma (2007): Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelssituation in der Stadt Paderborn. o. O., S. 41.

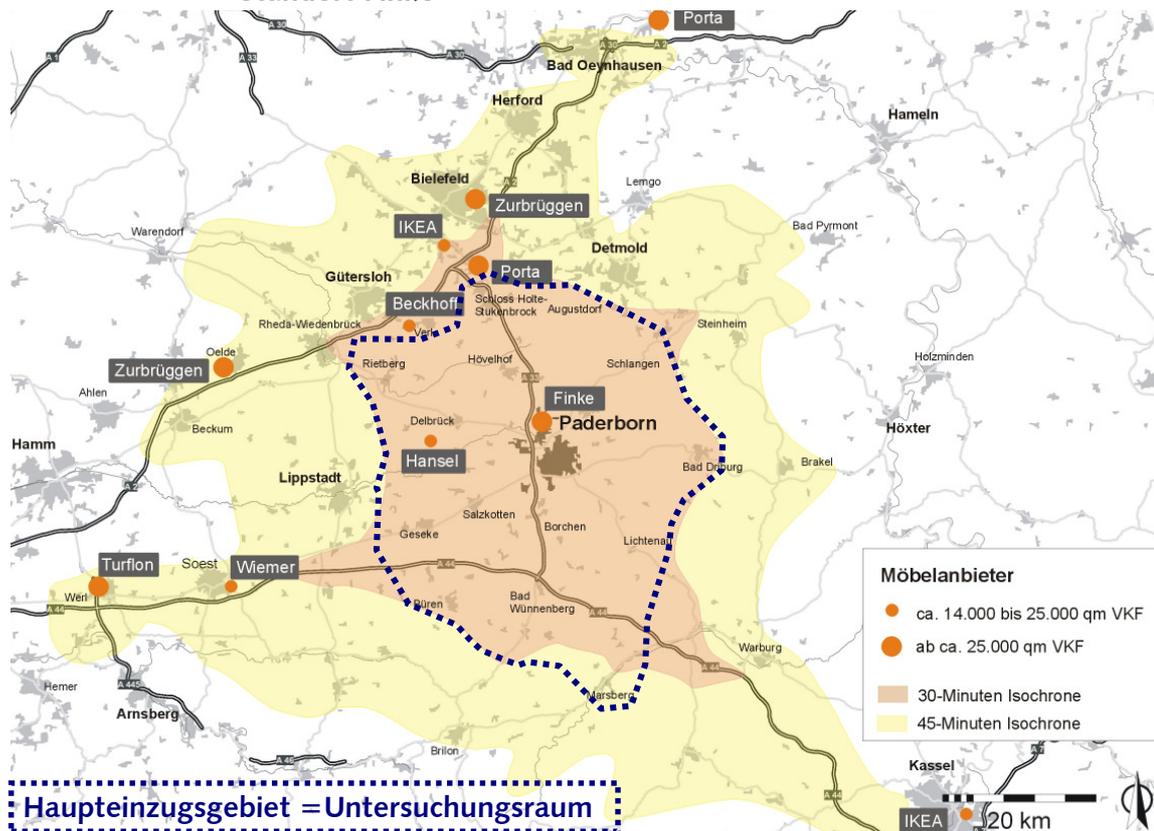
Beiden Gutachten gemein ist somit die Annahme einer Ausdehnung des Einzugsgebietes der Stadt Paderborn vor allem in südlicher und östlicher Richtung. Diese korrespondiert mit der guten verkehrlichen Anbindung in diese Gebiete, insbesondere jedoch auch mit der regionalen Konkurrenzsituation, die im Norden und Westen der Stadt deutlich stärker ausgeprägt ist (u. a. Detmold, Bielefeld, Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück, Lippstadt).

Einzugsgebiet des Möbelstandortes Finke

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die geplanten Möbelbausteine am Standort Finke stark von dessen überregionaler Ausstrahlungskraft profitieren können und ihrerseits ein weitläufiges Einzugsgebiet erschließen können; so würde sich die Gesamtverkaufsfläche der geplanten Agglomeration auf über 60.000 qm Verkaufsfläche belaufen. Die regionale Konkurrenzsituation im Möbelbereich ist in Karte 3 dargestellt. Es wird deutlich, dass im Möbelbereich das Einzugsgebiet ebenfalls vor allem in nördlicher (u. a. Porta, Zurbrüggen und Ikea in Bielefeld; Beckhoff in Verl) sowie zum Teil auch in westlicher (Zurbrüggen in Oelde, Turflon in Werl, Wiemer in Soest, Hansel in Delbrück) Richtung durch Konkurrenzstandorte begrenzt wird, während die Konkurrenzsituation in den östlich und südlich gelegenen Bereichen weniger stark ausgeprägt ist.

Auf Basis der vorliegenden Analysen zum Einzugsgebiet der Stadt Paderborn, der Untersuchung der regionalen Konkurrenzsituation im Möbelbereich sowie den Analysen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes (vgl. Fahrtzeitisochronen in Karte 3) wurde das Haupteinzugsgebiet der geplanten Märkte abgegrenzt (Karte 3). Demnach werden neben dem gesamten Kreis Paderborn auch die Kommunen Schlangen, Bad Driburg und Marsberg, denen eine hohe Einkaufsorientierung auf Paderborn zu attestieren ist sowie die Kommunen Rietberg, Schloss Holte Stukenbrock und Augustdorf, aus denen der Vorhabenstandort sehr gut zu erreichen ist, zum Haupteinzugsgebiet gezählt. Dieses Gebiet wird im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse als Untersuchungsraum definiert.

Karte 3: Herleitung des Untersuchungsraumes für die Planvorhaben am Standort Finke



Zwar ist davon auszugehen, dass zusätzlich ein relevanter Kunden- bzw. Umsatzanteil von außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes stammen wird. Jedoch ist in diesen von einer deutlich stärkeren Streuung potenzieller Auswirkungen auszugehen. Somit entspricht die gewählte, eng gefasste Abgrenzung des Untersuchungsraumes in Kombination mit der Annahme einer (nahezu) vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb dieses Raumes dem rechtlich geforderten Worst Case-Ansatz. Auf dieser Basis sind für die Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes (sog. Streueinzugsgebiet) dann Analogieschlüsse im Vergleich mit untersuchten Städten und Gemeinden möglich und belastbar.

Anhand der durchgeführten Modellberechnung ist eine Abbildung der Kaufkraftflüsse innerhalb des Untersuchungsraumes bezogen auf die einzelnen Standortbereiche in detaillierter Form möglich.

7.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rd. **434.000 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den projektrelevanten Warengruppen von 244 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Städten und deren branchenspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 7.

Tabelle 7: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Kommune	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro				Summe
			GPK / Haushaltswaren	Wohneinrichtung	Möbel	Elektrohaus-haltsgeräte / Leuchten	
Altenbeken	9.410	95,2	0,6	1,0	2,4	1,2	5,1
Augustdorf	9.580	88,3	0,5	0,9	2,1	1,1	4,6
Bad Driburg	19.280	96,7	1,2	2,0	4,9	2,4	10,6
Bad Lippspringe	15.130	97,1	1,0	1,6	3,9	1,9	8,5
Bad Wünnenberg	12.360	95,3	0,8	1,3	3,1	1,5	6,7
Borchen	13.600	99,2	0,9	1,5	3,6	1,8	7,8
Büren	21.580	97,1	1,4	2,3	5,6	2,7	12,0
Delbrück	30.080	99,1	2,0	3,3	8,1	3,9	17,3
Geseke	20.810	96,3	1,3	2,2	5,3	2,6	11,4
Hövelhof	15.940	98,1	1,0	1,7	4,2	2,0	9,0
Lichtenau	11.060	96,4	0,7	1,2	3,0	1,5	6,4
Marsberg	21.240	94,3	1,3	2,3	5,4	2,7	11,7
Paderborn	144.810	97,6	9,3	15,6	37,9	18,6	81,4
Rietberg	28.830	100,1	1,9	3,2	7,9	3,8	16,8
Salzkotten	24.910	98,6	1,6	2,7	6,6	3,2	14,2
Schlangen	8.830	97,7	0,6	1,0	2,3	1,1	5,0
Schloß Holte-Stukenbrock	26.150	102,1	1,8	3,0	7,3	3,6	15,7
Summe¹	433.600	-	28,0	46,8	113,7	55,7	244,1

¹ nur untersuchungsrelevante Branchen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
Quelle: BBE, Köln 2010; eigene Berechnungen

- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum präsentiert sich mit einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern zwischen **88,3 (Augustdorf)** bis **102,1 (Schloß Holte Stukenbrock)**, wobei ein Großteil der Kommunen Kennziffern unterhalb des Bundesdurchschnitts von 100 aufweist, relativ gering. Auch in Paderborn selbst fällt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer mit 97,6 leicht unterdurchschnittlich aus.
- Das mit Abstand größte **Kaufkraftvolumen** in den projektrelevanten Warengruppen entfällt mit rd. **81 Mio. Euro** auf die Stadt **Paderborn** (rd. 145.000 Einwohner) als einziges Oberzentrum im Untersuchungsraum. Die übrigen Kommunen im Untersuchungsraum verfügen jeweils über maximal 30.000 Einwohner und weisen entsprechend deutlich geringere Kaufkraftpotenziale auf.
- Den größten Branchenanteil im Untersuchungsraum besitzt die Branche **Möbel** mit **114 Mio. Euro** einzelhandelsrelevanter Kaufkraft.

7.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch flächendeckend auch die Verkaufsflächen aller weiteren relevanten Angebotsstandorte erhoben und in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2).

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** im Untersuchungsraum wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / qm) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen in Paderborn und im Umland.

Einen Überblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Teilbranchen geben Tabelle 8 und Tabelle 9.

Tabelle 8: Verkaufsflächen im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Teilbranchen (gerundete Angaben in qm)

Kommune	GPK / Haushaltswaren	Bettwaren / Matratzen	Haus- und Heimtextilien	Teppiche	Sonstige Wohneinrichtungsgüter	Möbel	Elektrogroßgeräte	Leuchten	Summe
Altenbeken	-	-	-	-	-	1.600	100	< 100	1.700
Augustdorf	100	< 100	100	-	-	-	-	< 100	100
Bad Driburg	1.100	600	500	100	200	4.000	< 100	-	6.500
Bad Lippspringe	600	< 100	200	-	< 100	1.300	-	-	2.100
Bad Wünnenberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Borchen	200	-	100	-	< 100	500	< 100	100	900
Büren	-	< 100	100	< 100	-	3.100	200	-	3.400
Delbrück	900	300	300	400	100	18.300	100	400	20.800
Geseke	200	200	100	< 100	< 100	3.600	100	100	4.400
Hövelhof	100	-	100	-	-	500	100	100	800
Lichtenau	100	-	-	-	-	1.400	-	-	1.500
Marsberg	1.000	200	300	< 100	< 100	1.700	-	300	3.600
Paderborn	7.100	3.200	4.700	3.400	1.900	91.600	2.100	3.800	117.800
Rietberg	1.400	500	300	-	400	10.700	100	700	14.000
Salzkotten	200	1.000	200	200	100	3.400	-	< 100	5.100
Schlangen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schloß Holte-Stukenbrock	500	200	200	100	-	1.500	100	200	2.700
Summe¹	13.300	6.100	7.200	4.300	2.800	143.200	2.900	5.700	185.400

¹ nur untersuchungsrelevante Branchen (siehe Tabelle 2); durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 9: Umsätze im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Teilbranchen (gerundete Angaben in Mio. Euro)

Kommune	GPK / Haushaltswaren	Bettwaren / Matratzen	Haus- und Heimtextilien	Teppiche	Sonstige Wohneinrichtungartikel	Möbel	Elektrogroßgeräte	Leuchten	Summe
Altenbeken	-	-	-	-	-	1,9	0,2	< 0,1	2,2
Augustdorf	0,1	< 0,1	0,1	-	-	-	-	< 0,1	0,3
Bad Driburg	2,5	1,0	1,0	0,2	0,3	6,0	0,1	-	11,1
Bad Lippspringe	1,2	< 0,1	0,5	-	< 0,1	1,4	-	-	3,1
Bad Wünnenberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Borchen	0,3	-	0,2	-	< 0,1	0,8	0,1	0,3	1,7
Büren	-	< 0,1	0,3	< 0,1	-	4,0	0,4	-	4,8
Delbrück	1,8	0,4	0,6	0,5	0,1	22,0	0,2	1,0	26,6
Geseke	0,5	0,3	0,2	< 0,1	0,1	4,4	0,3	0,3	6,1
Hövelhof	0,1	-	0,2	-	-	0,8	0,2	0,2	1,5
Lichtenau	0,2	-	-	-	-	1,6	-	-	1,8
Marsberg	2,3	0,4	0,7	< 0,1	< 0,1	2,1	-	0,7	6,2
Paderborn	15,9	5,4	9,2	4,7	2,8	121,7	6,5	9,4	175,6
Rietberg	3,0	0,7	0,5	-	0,5	14,9	0,4	1,5	21,6
Salzkotten	0,4	1,6	0,4	0,3	0,2	4,5	-	< 0,1	7,5
Schlangen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schloß Holte-Stukenbrock	1,0	0,3	0,5	0,1	-	2,0	0,3	0,4	4,6
Summe¹	29,5	10,2	14,4	5,9	4,1	188,0	8,7	13,9	274,7

¹ nur untersuchungsrelevante Branchen (siehe Tabelle 2); durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

- Insgesamt wurden in den untersuchungsrelevanten Branchen rd. **185.000 qm Verkaufsfläche** erhoben, auf der ein Umsatz von **knapp 275 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Ein Großteil hiervon entfällt mit rd. **143.000 qm Verkaufsfläche** und rd. **188 Mio. Euro Umsatzvolumen** auf die **Branche Möbel**.
- Der mit Abstand höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt dem Oberzentrum **Paderborn** zu. Hier werden in den untersuchungsrelevanten Branchen auf rd. **118.000 qm Verkaufsfläche** ca. **176 Mio. Euro** umgesetzt.
- In den Grundzentren **Bad Wünnenberg** und **Schlangen** wurde in keiner der untersuchungsrelevanten Branchen ein relevantes Angebot³³ vorgefunden. Im Möbelbereich verfügt daneben auch das Grundzentrum **Augustdorf** über keine relevanten Angebote.

In dem Kernsortiment des geplanten Vorhabens, **Möbel**, errechnen sich auf Basis der Erhebungen die folgenden **Zentralitätswerte** der Kommunen im Untersuchungsraum:

Tabelle 10: Zentralitäten in dem Kernsortiment Möbel im Untersuchungsraum

Kommune	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Umsatz (Mio. Euro)	Zentralität
Altenbeken (GZ)	2,4	1,9	0,81
Augustdorf (GZ)	2,1	0	0
Bad Driburg (MZ)	4,9	6,0	1,22
Bad Lippspringe (GZ)	3,9	1,4	0,35
Bad Wünnenberg (GZ)	3,1	0	0
Borchen (GZ)	3,6	0,8	0,22
Büren (MZ)	5,6	4,0	0,72
Delbrück (MZ)	8,1	22,0	2,72
Geseke (MZ)	5,3	4,4	0,83
Hövelhof (GZ)	4,2	0,8	0,18
Lichtenau (GZ)	3,0	1,6	0,54
Marsberg (MZ)	5,4	2,1	0,39
Paderborn (OZ)	37,9	121,7	3,21
Rietberg (MZ)	7,9	14,9	1,90
Salzkotten (GZ)	6,6	4,5	0,68
Schlangen (GZ)	2,3	0	0
Schloß Holte-Stukenbrock (GZ)	7,3	2,0	0,27
Gesamt	113,7	185,4	1,65

OZ = Oberzentrum, MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

- Bei einer **Zentralität** von insgesamt **1,65** in der Branche **Möbel** sind hohe Kaufkraftzuflüsse in den Untersuchungsraum zu verzeichnen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass in Folge der selektiven Erhebungsmetho-

³³ zur Erhebungsmethodik vgl. Kapitel 2

dik (vgl. Kapitel 2), Teile des Angebotes nicht erfasst wurden, weshalb die Umsätze und Zentralitäten tatsächlich sogar noch – geringfügig – höher ausfallen dürften.

- Die höchste Zentralität weist das **Oberzentrum Paderborn** selbst mit **3,21** auf³⁴. Neben dem Möbelhaus Finke (rd. 43.000 qm VKF) als mit Abstand größtem Anbieter sind hier zahlreiche weitere Anbieter ansässig (u. a. Roller, Poco, Ruhe Wohndesign).
- Mit **Bad Driburg, Delbrück** und **Rietberg** weisen auch drei der sechs **Mittelzentren** im Untersuchungsraum per Saldo Kaufkraftzuflüsse auf. Eine besonders hohe Zentralität von **2,72** verzeichnet hierbei Delbrück mit dem Hauptanbieter Einrichtungshaus Hansel (rd. 17.000 qm VKF), der den – nach Möbel Finke – zweitgrößten Möbelanbieter im Untersuchungsraum darstellt. Es handelt sich hierbei gleichzeitig um den einzigen Möbelanbieter im Untersuchungsraum außerhalb der Stadt Paderborn, der eine Verkaufsfläche von mehr als 5.000 qm aufweist (vgl. Tabelle 11). In Rietberg (Anbieter u. a. Lagerverkauf Röhr und Christmann Internationales Wohnen) und Bad Driburg (Anbieter u. a. AMD) liegen die Zentralitäten ebenfalls bei über 1.
- Die Zentralität der übrigen **Mittelzentren** im Untersuchungsraum, **Büren, Geseke** und **Marsberg**, liegt zwischen **0,39** (Marsberg) und **0,83** (Geseke). Auch die **Grundzentren** im Untersuchungsraum verzeichnen bei Zentralitäten von maximal 0,81 (Altenbeken) per Saldo Kaufkraftabflüsse.

Einen Überblick über die größten Wettbewerber im Möbelbereich (ab ca. 2.000 qm sortimentspezifischer Verkaufsfläche) gibt Tabelle 11. Ein Großteil von ihnen (9 von insgesamt 15 Anbietern) befindet sich innerhalb der Stadt Paderborn. Keiner der großen Möbelanbieter im Untersuchungsraum liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

³⁴ Die letzte umfassende Einzelhandelsuntersuchung, die für die Stadt Paderborn durchgeführt wurde (GfK Prisma (2007): Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelssituation in der Stadt Paderborn. o. O.) weist für das Erhebungsjahr 2005 eine geringere Zentralität von 1,89 für den Bereich „Möbel, Wohneinrichtung, Haus- und Heimtextilien“ aus (S. 36). Diese Abweichung zur aktuellen Zahl begründet sich nicht nur in den zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation, sondern auch in der abweichenden Branchensystematik: So nivelliert die gemeinsame Betrachtung von Möbel und Wohneinrichtung durch GfK Prisma die in Paderborn höhere Zentralität der Branche Möbel.

Tabelle 11: Relevante Möbelanbieter ab ca. 2.000 qm branchenspezifischer Verkaufsfläche im Untersuchungsraum

Kommune	Lage	Betreiber	Gesamtverkaufsfläche in qm*
Bad Driburg	SO Am Siedlerplatz	AMD	2.400
Büren	Integrierte Streulage	Schöner Wohnen Steinhausen	2.000
Delbrück	Integrierte Streulage	Einrichtungshaus Hansel	17.000
Paderborn	Integrierte Streulage	Outletstore Sonderpostenmarkt	2.900
Paderborn	Integrierte Streulage	Ruhe Wohndesign	2.200
Paderborn	Nicht-integrierte Streulage	Möbelhaus Finke	43.000
Paderborn	SO Dören	Roller	12.500
Paderborn	SO Dören	Preis Rebell	12.500
Paderborn	SO Dören	K1 Küchenfachmarkt	2.200
Paderborn	SO Frankfurter Weg	Poco	7.400
Paderborn	SO Frankfurter Weg	Sofa Company	7.000
Paderborn	SO Frankfurter Weg	Clou Möbel Sonderposten	3.200
Rietberg	Nicht-integrierte Streulage	Lagerverkauf Röhr	4.000
Rietberg	Nicht-integrierte Streulage	Christmann Internationales Wohnen	2.000
Salzkotten	SO Geseker Straße	Einrichtungshaus Niggemeyer	2.100

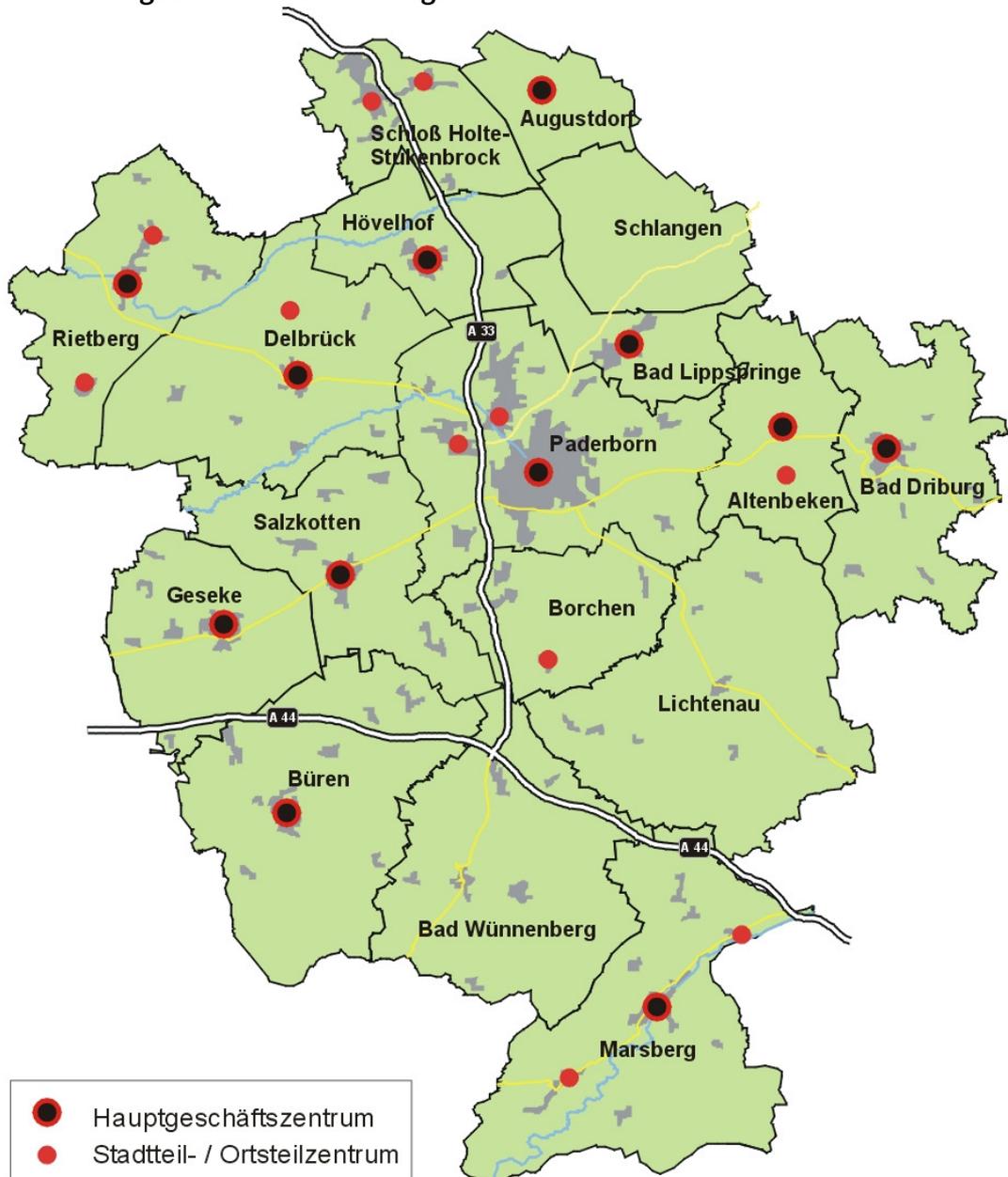
SO = Sonderstandort

* gerundete Werte. Es ist jeweils die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe (inkl. sonstiger Sortimente) angegeben. Quelle: eigene Erhebungen 2010

Einen Überblick über die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum gibt Karte 4. Es werden hierbei nur die Zentren dargestellt, die über ein projektrelevantes Angebot verfügen.

Es handelt sich hierbei insgesamt um zwölf Hauptgeschäftszentren sowie elf Stadtteil- bzw. Ortsteilzentren.

Karte 4: Lage der zentralen Versorgungsbereiche mit projektrelevantem Angebot im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung

Im Folgenden sind die angebotsseitigen Kenndaten (Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze³⁵) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche aufgeführt (vgl. Tabelle 12 und Tabelle 13).

³⁵ An einigen der aufgeführten Standorte sind nur wenige Anbieter bzw. nur ein Hauptanbieter vorhanden. Da es sich bei den ausgewiesenen Umsatzzahlen der einzelnen Standorte jedoch nicht um Echtzahlen, sondern um eigene Schätzungen durch den Gutachter anhand branchenspezifischer Kennwerte handelt, werden Datenschutzbelange dadurch nicht berührt.

Tabelle 12: Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in qm)

Standort	GPK / Haushaltwaren	Bettwaren / Matratzen	Haus- und Heimtextilien	Teppiche	Sonstige Wohneinrichtungsartikel	Möbel	Elektrogroßgeräte	Leuchten
Hauptgeschäftszentren								
Altenbeken	-	-	-	-	-	-	40	10
Augustdorf	60	10	50	-	-	-	-	10
Bad Driburg	910	440	330	100	200	1.420	20	-
Bad Lippspringe	560	10	200	-	10	150	-	-
Büren	-	0	120	20	-	-	50	-
Delbrück	200	60	110	-	-	100	-	10
Geseke	150	-	10	20	30	990	110	110
Hövelhof	50	-	70	-	-	480	80	80
Marsberg	500	90	170	10	20	-	-	-
Paderborn	2.340	200	640	130	280	4.070	40	90
Rietberg	550	30	130	-	130	-	-	-
Salzkotten	90	590	70	-	110	-	-	-
Stadtteil- und Ortsteilzentren								
Altenbeken-Schwaney	-	-	-	-	-	-	40	-
Borchen-Etteln	150	-	80	-	10	-	40	110
Delbrück-Lipling	40	10	120	-	-	-	-	-
Marsberg-Bredelar	-	-	40	-	-	-	-	-
Marsberg-Westheim	460	-	-	-	-	-	-	150
Paderborn-Elsen	50	10	130	20	-	-	-	10
Paderborn-Schloß Neuhaus	90	-	130	-	50	60	10	-
Rietberg-Mastholte	-	-	-	-	-	-	90	-
Rietberg-Neuenkirchen	250	250	30	-	30	30	-	-
Schloß Holte-Stukenbrock Schloß Holte	200	170	150	60	-	20	-	-
Schloß Holte-Stukenbrock Stukenbrock	-	-	-	-	-	-	30	10
Summe*	6.620	1.880	2.570	350	860	7.310	530	570

* durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen. Quelle: eigene Erhebungen 2010 und Berechnungen

Tabelle 13: Geschätzte Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro)

Standort	GPK / Haushaltswaren	Bettwaren / Matratzen	Haus- und Heimtextilien	Teppiche	Sonstige Wohneinrichtungsartikel	Möbel	Elektrogroßgeräte	Leuchten
Hauptgeschäftszentren								
Altenbeken	-	-	-	-	-	-	0,1	< 0,1
Augustdorf	0,1	< 0,1	0,1	-	-	-	-	< 0,1
Bad Driburg	2,2	0,8	0,8	0,2	0,3	2,3	0,1	-
Bad Lippspringe	1,2	< 0,1	0,5	-	< 0,1	0,2	-	-
Büren	-	< 0,1	0,3	< 0,1	-	-	0,1	-
Delbrück	0,5	0,1	0,2	-	-	0,2	-	< 0,1
Geseke	0,4	-	< 0,1	< 0,1	< 0,1	1,4	0,3	0,3
Hövelhof	0,1	-	0,2	-	-	0,8	0,2	0,2
Marsberg	1,1	0,2	0,4	< 0,1	< 0,1	-	-	-
Paderborn	5,8	0,4	1,5	0,2	0,4	6,5	0,1	0,2
Rietberg	1,2	< 0,1	-	-	0,2	-	-	-
Salzkotten	0,2	1,0	0,2	-	0,2	-	-	-
Stadtteil- und Ortsteilzentren								
Altenbeken-Schwaney	-	-	-	-	-	-	0,1	-
Borchen-Etteln	0,3	-	0,2	-	< 0,1	-	0,1	0,3
Delbrück-Lipling	0,1	< 0,1	0,3	-	-	-	-	-
Marsberg-Bredelar	-	-	0,1	-	-	-	-	-
Marsberg-Westheim	1,1	-	-	-	-	-	-	0,3
Paderborn-Elsen	0,1	< 0,1	0,3	< 0,1	-	-	-	< 0,1
Paderborn-Schloß Neuhaus	0,2	-	0,3	-	0,1	0,1	< 0,1	-
Rietberg-Mastholte	-	-	-	-	-	-	0,3	-
Rietberg-Neuenkirchen	0,5	0,4	-	-	< 0,1	< 0,1	-	-
Schloß Holte-Stukenbrock Schloß Holte	0,5	0,3	0,3	0,1	-	< 0,1	-	-
Schloß Holte-Stukenbrock Stukenbrock	-	-	-	-	-	-	0,1	< 0,1
Summe*	15,6	3,4	5,4	0,6	1,3	11,3	1,6	1,5

* durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen. Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

- Insgesamt werden in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum in den projektrelevanten Branchen auf **20.700 qm Verkaufsfläche** rd. **41 Mio. Euro Umsatz** generiert. Dies entspricht **11 %** der erhobenen Verkaufsfläche und **15 %** des ermittelten Umsatzvolumens im Untersuchungsraum insgesamt.
- Das nicht-zentrenrelevante Kernsortimente des Vorhabens, Möbel, spielt in den meisten zentralen Versorgungsbereichen nur eine deutlich untergeordnete Rolle. Über ein größeres Angebot im Möbelbereich von 1.000 qm Verkaufsfläche und mehr verfügen lediglich die **Hauptgeschäftszentren** von **Bad Driburg** (Einrichtungshaus Maas), **Geseke** (Die Fundgrube) und **Paderborn** (zahlreiche kleinere Anbieter, u. a. Kirwald Massivholzmöbel, Bulthaupt Küchen). Innerhalb der Zentren kommt diesen Angeboten jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

8 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden³⁶.

Das interkommunale Abstimmungsgebot³⁷ schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.³⁸ Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.³⁹ Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist daher ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie erst jüngst erneut in einem obergerichtlichen Urteil bestätigt wurde⁴⁰.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁴¹, bzw.

³⁶ Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

³⁷ Vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

³⁸ Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BverwG 4 BN 41.05).

³⁹ Vgl. Die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BverwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen

⁴⁰ vgl. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

⁴¹ Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**⁴².

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann**.⁴³

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

Speziell im Hinblick auf die **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente** der Vorhaben, die nicht vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen, sondern an Sonderstandorten und in Streulagen angeboten werden (vgl. Kapitel 7.3), sind in besonderem Maße versorgungsstrukturelle Aspekte zu berücksichtigen. Dies wirkt sich auch auf die Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen aus. So ist für diese Sortimente generell von einer höheren „Erheblichkeitsschwelle“ der Umsatzumverteilung als bei zentrenrelevanten Sortimenten auszugehen, wobei eine klare Demarkationslinie hier gleichermaßen nicht existiert. U. a. in Anlehnung an den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg kann die Erheblichkeitsschwelle hier jedoch etwa doppelt so hoch angesetzt werden wie im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen, nämlich bei ca. 20 %. Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt zudem die Zentralitätskennziffer einer Stadt und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.⁴⁴

⁴² vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁴³ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

⁴⁴ vgl. auch Kuschnerus (2008): Der standortgerechte Einzelhandel, Rdnr. 673ff.

9 Mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen der Vorhaben

Im Folgenden gilt es, die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben in den Kern- und Randsortimenten zu ermitteln.

9.1 Annahmen zur Umsatzherkunft der Vorhaben

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Vorhaben wird durch städtebauliche Worst Case- und Moderate Case-Szenarien der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen, die die Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen – als Bewertungsmaßstab für zu erwartende städtebauliche Auswirkungen – in Spannweiten verlangt. Zu diesem Zwecke wurden basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in Kapitel 3 bis 7 Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich das Sortiment Möbel generell von den übrigen Sortimenten durch einen besonders großen Einzugsbereich und eine entsprechende Streuung der Auswirkungen auszeichnet, wobei die geplanten Fachmärkte am Standort Finke von der großen räumlichen Ausstrahlung des Haupthauses profitieren können; der Einzugsbereich wird somit über den vorab definierten Untersuchungsraum hinausreichen (vgl. auch Kapitel 7.1). Auch die hohen Zentralitätswerte des Untersuchungsraumes und der Stadt Paderborn (vgl. Kapitel 7.3) deuten darauf hin, dass Paderborn und v. a. der Standort Finke in einem relevanten Maße einzelhandelsrelevante Kaufkraft von außerhalb des Untersuchungsraumes anziehen können. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes ist dennoch auch in der Branche Möbel von einem maximalen Umsatzanteil des Untersuchungsraumes auszugehen, um hier das maximale Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen aufzuzeigen. Dieser wurde im Worst Case mit 90 % in der Branche Möbel und 100 % in den sonstigen Sortimenten angenommen; im Moderate Case jeweils etwas geringer. Zwischen den beiden Möbelfachmärkten mit je 9.300 qm Verkaufsfläche sind diesbezüglich keine relevanten Unterschiede zu erwarten. Die umverteilungsrelevanten Umsatzvolumina stellen sich für die untersuchungsrelevanten, branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen eines Möbelfachmarktes (vgl. Tabelle 5) demnach wie folgt dar:

Tabelle 14: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzanteils eines Möbelfachmarktes und resultierende, umverteilungsrelevante Umsatzvolumina nach Branchen*

Teilbranche	Umverteilungsrelevanter Umsatzanteil		Umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	
	Worst Case	Moderate Case	Worst Case	Moderate Case
GPK / Haushaltswaren	100 %	90 %	0,7	0,5
Bettwaren / Matratzen	100 %	90 %	0,6	0,5
Haus- und Heimtextilien	100 %	90 %	0,5	0,4
Teppiche	100 %	90 %	0,3	0,3
Sonstige Wohneinrichtungsartikel	100 %	90 %	0,5	0,4
Möbel	90 %	80 %	11,5	9,0
Elektrogroßgeräte	100 %	90 %	0,5	0,4
Leuchten	100 %	90 %	0,8	0,6

* unter Zugrundelegung von Maximalverkaufsflächen; vgl. Tabelle 5

Quelle: eigene Annahmen

Mit den getroffenen Annahmen zur Umsatzherkunft sind, den oben angeführten Argumenten entsprechend, sowohl die Rahmenbedingungen im Einzugsbereich als auch die rechtlichen Maßgaben berücksichtigt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Sinne eines Worst Case-Ansatzes für das Möbelhaus Finke selbst keine Umsatzeinbußen angenommen wurden, sondern eine vollständige Umsatzumverteilung gegenüber anderen Standorten angenommen wurde. Auch der Bestandsstandort von Preis Rebell, dessen Aufgabe parallel zur Vorhabenrealisierung geplant ist, wurde im Sinne des Worst Case-Ansatzes nicht in die Berechnungen eingestellt.

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial der verschiedenen Sortimentsgruppen der geplanten Einzelhandelsansiedlungen mit einer kurzen Einschätzung der möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen dargestellt.

9.2 Ergebnisse der Berechnungen

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der in Tabelle 14 aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 15 (Worst Case) und Tabelle 16 (Moderate Case) dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung der geplanten Einzelhandelsbausteine hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant ist, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte** sowie die **sonstigen rele-**

vanten Einzelhandelslagen aufgeführt. Die Darstellung der sonstigen relevanten Einzelhandelslagen erfolgt differenziert nach Kommunen sowie nach integrierten und nicht-integrierten Lagen.

Es sind hierbei nur die Standorte aufgelistet, für die sich in einer oder mehreren Branche(n) Umsatzumverteilungen nachweisen lassen. Für alle nicht aufgelisteten Standorte im Untersuchungsraum bewegen sich die Umsatzumverteilungen in einem nicht-nachweisbaren Bereich von monetär weniger als 0,1 Mio. Euro.

In einigen Branchen sind an keinem der untersuchten Standorte Umsatzumverteilungen nachweisbar. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Teppiche
- Sonstige Wohneinrichtungsartikel
- Elektrogroßgeräte

Diese Branchen sind in Tabelle 15 und Tabelle 16 daher ebenfalls nicht aufgelistet.

Tabelle 15: Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen durch einen Möbelfachmarkt bei branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen – Worst Case

Standort	GPK / Haushaltswaren		Bettwaren / Matratzen		Haus- und Heimtextilien		Möbel		Leuchten	
	Prozentual	in Mio. €	Prozentual	in Mio. €	Prozentual	in Mio. €	Prozentual	in Mio. €	Prozentual	in Mio. €
Zentrale Versorgungsbereiche - Hauptgeschäftszentren										
Paderborn	3%	0,2	*	*	*	*	8%	0,5	*	*
Sonderstandorte										
Bad Driburg, Am Siedlerplatz	*	*	*	*	*	*	5%	0,2	*	*
Paderborn, Dören	*	*	*	*	*	*	12%	2,5	*	*
Paderborn, Frankfurter Weg	*	*	9%	0,2	5%	0,1	14%	3,2	8%	0,3
Salzkotten, Geseker Straße	*	*	*	*	*	*	8%	0,2	*	*
Sonstige integrierte Lagen										
Büren	*	*	*	*	*	*	6%	0,1	*	*
Delbrück	*	*	*	*	*	*	7%	1,3	*	*
Geseke	*	*	*	*	*	*	5%	0,1	*	*
Paderborn	*	*	*	*	*	*	9%	0,5	*	*
Salzkotten	*	*	*	*	*	*	8%	0,1	*	*
Sonstige nicht-integrierte Lagen										
Delbrück	*	*	*	*	*	*	8%	0,2	*	*
Rietberg	*	*	*	*	*	*	6%	0,9	*	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar; Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Tabelle 16: Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen durch einen Möbelfachmarkt bei branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen – Moderate Case

Standort	GPK / Haushaltswaren		Bettwaren / Matratzen		Haus- und Heimtextilien		Möbel		Leuchten	
	Prozentual	in Mio. €	Prozentual	in Mio. €	Prozentual	in Mio. €	Prozentual	in Mio. €	Prozentual	in Mio. €
Zentrale Versorgungsbereiche - Hauptgeschäftszentren										
Paderborn	2%	0,1	*	*	*	*	6%	0,4	*	*
Sonderstandorte										
Bad Driburg, Am Siedlerplatz	*	*	*	*	*	*	4%	0,1	*	*
Paderborn, Dören	*	*	*	*	*	*	9%	2,0	*	*
Paderborn, Frankfurter Weg	*	*	7%	0,1	*	*	11%	2,5	6%	0,2
Salzkotten, Geseker Straße	*	*	*	*	*	*	6%	0,2	*	*
Sonstige integrierte Lagen										
Büren	*	*	*	*	*	*	4%	0,1	*	*
Delbrück	*	*	*	*	*	*	6%	1,0	*	*
Geseke	*	*	*	*	*	*	4%	0,1	*	*
Paderborn	*	*	*	*	*	*	7%	0,4	*	*
Salzkotten	*	*	*	*	*	*	6%	0,1	*	*
Sonstige nicht-integrierte Lagen										
Delbrück	*	*	*	*	*	*	6%	0,2	*	*
Rietberg	*	*	*	*	*	*	5%	0,7	*	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar; Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Bewertung

- Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungen ergeben sich mit bis zu **14 %** innerhalb und bis zu **8 %** außerhalb der Stadt Paderborn im Worst Case in der Branche **Möbel**. Betroffen zeigen sich hier innerhalb der Stadt vor allem die Sonderstandorte **Dören** (u. a. Roller, K1 Küchenfachmarkt) mit **9 bis 12 %** und **Frankfurter Weg** (u. a. Poco, Sofa Company, Clou Möbel Sonderposten) mit **11 bis 14 %**. Die Betroffenheit beider Standorte ist insofern zu relativieren, als dass es sich jeweils um leistungsfähige Sonderstandorte mit einer Vielzahl von Anbietern handelt, von denen ein Großteil nicht oder nur untergeordnet von den Vorhabenauswirkungen betroffen ist (siehe unten). Die anderen Sonderstandorte in der Stadt Paderborn sind in der Branche Möbel (wie auch in den anderen untersuchten Branchen) nicht von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen.
- Für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Paderborn sind Umsatzumverteilungen in der Branche **Möbel** von bis zu 8 % zu erwarten, die jedoch aufgrund der hier nachrangigen Bedeutung dieser Branche (vgl. Kapitel 7.3) nicht in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen werden.
- Außerhalb der Stadt Paderborn zeigt sich die höchste Betroffenheit in der Branche Möbel für die östlich angrenzenden Nachbarkommunen von Paderborn, **Delbrück** und **Salzkotten**. Mit maximal **8 %** bewegen sich diese Umsatzumverteilungen jedoch grundsätzlich in einer noch vertretbaren Größenordnung. Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb der Stadt Paderborn sind in der Branche Möbel nicht von Umsatzumverteilungen betroffen. In allen anderen untersuchten Kommunen betragen die Umsatzumverteilungen in der Branche Möbel maximal 6 %.
- In allen anderen Branchen sind außerhalb der Stadt Paderborn **keine Umsatzumverteilungen nachweisbar**. Innerhalb der Stadt Paderborn ergibt sich in der Branche GPK / Haushaltswaren eine – in ihrer Größenordnung für sich betrachtet unkritische – Umsatzumverteilung von bis zu 3 % im Hauptgeschäftszentrum. In den Branchen Bettwaren / Matratzen, Haus- und Heimtextilien und Leuchten ist eine Betroffenheit hingegen nur für den Sonderstandort Frankfurter Weg (u. a. Matratzen Concord, Hammer, Dänisches Bettenlager, Poco, Euronics XXL) nachweisbar. Mit maximal 5 bis 9 % auch im Worst Case bewegt sie sich jedoch in einem noch akzeptablen Bereich. Eine schädigende Wirkung der Vorhabenrealisierung auf die Sonderstandorte der Stadt Paderborn ist somit insgesamt nicht anzunehmen.

In der Folge der ermittelten Umsatzumverteilungen würden sich für die Kommunen im Untersuchungsraum die folgenden **Veränderungen** der **Zentralitäten** im Kernsortiment Möbel ergeben:

Tabelle 17: Veränderung der Zentralität im Kernsortiment Möbel durch die Realisierung eines Möbelfachmarktes

Kommune	Umsatz (Mio. Euro)			Zentralität		
	Alt	Neu Worst Case	Neu Moderate Case	Alt	Neu Worst Case	Neu Moderate Case
Altenbeken (GZ)	1,9	1,8	1,8	0,81	0,77	0,78
Augustdorf (GZ)	0	0	0	0	0	0
Bad Driburg (MZ)	6,0	5,7	5,8	1,22	1,16	1,18
Bad Lippspringe (GZ)	1,4	1,3	1,3	0,35	0,33	0,33
Bad Wünnenberg (GZ)	0	0	0	0	0	0
Borchen (GZ)	0,8	0,7	0,7	0,22	0,19	0,20
Büren (MZ)	4,0	3,8	3,9	0,72	0,68	0,69
Delbrück (MZ)	22,0	20,4	20,7	2,72	2,53	2,57
Geseke (MZ)	4,4	4,2	4,2	0,83	0,79	0,80
Hövelhof (GZ)	0,8	0,7	0,7	0,18	0,16	0,16
Lichtenau (GZ)	1,6	1,5	1,5	0,54	0,50	0,51
Marsberg (MZ)	2,1	2,0	2,0	0,39	0,36	0,37
Paderborn (OZ) ¹	121,7	127,4	127,3	3,21	3,36	3,36
Rietberg (MZ)	14,9	14,0	14,2	1,90	1,78	1,81
Salzkotten (GZ)	4,5	4,1	4,2	0,68	0,62	0,64
Schlangen (GZ)	0	0	0	0	0	0
Schloß Holte-Stukenbrock (GZ)	2,0	1,8	1,8	0,27	0,24	0,25
Gesamt	185,4	189,3	190,2	1,65	1,67	1,67

¹ Alle Angaben auf Basis der Annahme einer Nachnutzung des bestehenden Preis Rebell-Standortes im Sondergebiet Dören durch einen Möbelerbieter (vgl. auch Kapitel 3).

OZ = Oberzentrum, MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum

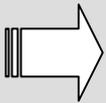
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

- In der Stadt **Paderborn** würde es in Folge der Realisierung eines weiteren Möbelfachmarktes in der untersuchten Größenordnung trotz der nicht unerheblichen Umsatzumverteilungen im Stadtgebiet von bis zu **7 Mio. Euro** in der Branche Möbel durch das vom Vorhaben generierte Umsatzvolumen von bis zu **13 Mio. Euro** zu einer weiteren Erhöhung der **Zentralität** von derzeit **3,2** auf dann knapp **3,4** kommen.
- Unter den Umlandkommunen wären die Mittelzentren Delbrück und Rietberg von den höchsten monetären Umsatzumverteilungen und entsprechend auch von den größten Zentralitätsrückgängen betroffen: In **Delbrück** wäre im Worst Case eine Umsatzumverteilung in Höhe von 1,6 Mio. Euro zu erwarten, was einen Rückgang der – nach wie vor sehr hohen – Zentralität um ca. 0,2 Punkte von 2,7 auf 2,5 nach sich ziehen würde. In **Rietberg** würde sich der monetäre Umsatzentzug auf bis zu 0,9 Mio. Euro belaufen, was einem Zentralitätsrückgang von 1,9 auf etwa 1,8 entspräche. Vor dem Hintergrund der nach wie vor hohen Zentralitätswerte der beiden Mittelzentren können diese Auswirkungen jeweils als unproblematisch eingeschätzt werden.
- In allen übrigen Kommunen beträgt der gesamtstädtische Umsatzentzug weniger als 0,5 Mio. Euro und auch die Zentralitätswerte sinken nur geringfügig um maximal 0,06

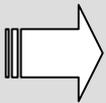
Punkte. In der Zusammenschau mit den ermittelten Umsatzumverteilungen (vgl. Tabelle 15 und Tabelle 16) sind diese Werte als unproblematisch einzuschätzen.

- Die bereits sehr hohe Zentralität des Untersuchungsraumes insgesamt würde in Folge der den Berechnungen zugrunde liegenden Annahme einer nahezu vollständigen Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum nur marginal von 1,65 auf 1,67 ansteigen.

Es lassen sich somit folgende Ergebnisse festhalten:



Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen in den **Nachbarkommunen** von Paderborn sind in Folge der Vorhabenrealisierung eines Möbel-fachmarktes in der untersuchten Dimensionierung **nicht zu erwarten**.



Innerhalb der Stadt **Paderborn** wird es ebenfalls **nicht** zu negativen **städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen** im Sinne von **§ 11 (3) BauNVO** kommen. Auch eine schädigende Wirkung der Vorhabenrealisierung auf die Sonderstandorte der Stadt Paderborn ist insgesamt nicht anzunehmen. Für den Möbeleinzehandel ist jedoch eine **Verschärfung der Wettbewerbssituation** zu erwarten, die es mit den Zielen einer **weiteren Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit** und **Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion** abzuwägen gilt.

10 Summarische Betrachtung des Gesamtvorhabens Kompetenzzentrum Möbel Finke

In Kapitel 9 wurden die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung eines Möbelfachmarktes einer Größenordnung von 9.300 m² Verkaufsfläche am Standort Finke aufgezeigt. Es ist in diesem Zusammenhang jedoch zu beachten, dass insgesamt zwei solcher Märkte mit nahezu identischer Größe und Sortimentsstruktur geplant sind. Wengleich es sich bei den untersuchten Märkten um Einzelvorhaben im rechtlichen Sinne handelt, werden diese de facto in Folge ihres unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs und ihres zeitgleichen Markteintritts kumulative Auswirkungen entfalten. Im Folgenden wird daher eine Abschätzung der Auswirkungen des Gesamtvorhabens Kompetenzzentrum Möbel Finke durchgeführt.

Kernsortiment Möbel:

Bei der Abschätzung dieser kumulativen Auswirkungen ist jedoch zu beachten, dass die in Kapitel 9 für einen Möbelfachmarkt aufgezeigten Auswirkungen (vgl. Tabelle 15 bis Tabelle 17) einen extremen Worst Case-Ansatz abbilden, so dass eine einfache „Verdopplung“ dieser Werte – insbesondere im Kernsortiment Möbel – deutlich überzeichnete Ergebnisse im Hinblick auf die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen durch die beiden Märkte liefern würde. Hier spielen vor allem zwei Aspekte eine Rolle:

1. Die Worst Case-Betrachtung bezog das Möbelhaus Finke nicht in die Umsatzumverteilungsberechnung mit ein, sondern ging von einem konstanten Umsatz des Stammhauses aus. Realistisch erscheint hingegen, dass, sofern die beiden neuen Märkte die im Rahmen der Berechnungen angesetzt, sehr hohen Flächenproduktivitäten und Umsätze tatsächlich jeweils erzielen, zumindest ein leichter Rückgang der Flächenproduktivitäten und Umsätze im Stammhaus Finke selbst zu erwarten ist. So wird das Verkaufsflächenwachstum am Standort im Kernsortiment Möbel mehr als 40 % betragen. Der resultierende Umsatzrückgang auf den Bestandsverkaufsflächen wird im folgenden mit etwa 7 % bzw. ca. 100 Euro / m² jedoch sehr vorsichtig angenommen. Die Flächenproduktivität des Gesamtstandortes Kompetenzzentrum Möbel Finke im Kernsortiment Möbel würde gemäß dieser Annahme gegenüber dem Bestand insgesamt etwa konstant bleiben und geschätzte 1.400 Euro / m² Verkaufsfläche betragen, was angesichts der deutlichen Verkaufsflächenerweiterung bereits als ambitionierte Zielgröße gelten kann. Der durch die Erweiterung zusätzlich generierte Umsatz am Standort Finke im Sortiment Möbel würde sich gemäß diesen Annahmen auf rd. 22 Mio. Euro belaufen.
2. Zudem wurde auch der Umsatz von Preis-Rebell, obwohl es sich um eine Verlagerung – verbunden mit einer Verkleinerung der Verkaufsflächen um etwa 25 % – handelt, vollständig gegenüber dem derzeit bestehenden Einzelhandel (ohne Preisrebell) umverteilt. Sofern am derzeitigen Standort Preis-Rebell am Sonderstandort Dören keine Nachnutzung durch einen Möbelmarkt erfolgt, werden sich wegfallende Umsatzvolumina am Altstandort und neu generierte am Standort Finke weitestgehend ausgleichen (unter der Worst Case-Annahme einer Steigerung der Flächenproduktivität am neuen Standort auf etwas kleinerer Verkaufsfläche), so dass de facto nur das Umsatzvolumen eines der beiden am Standort Finke geplanten Märkte ein zusätzliches wäre. Unter dieser Prämisse

(keine Nachnutzung am Altstandort) würden die in Kapitel 9 aufgezeigten Auswirkungen bereits näherungsweise die Auswirkungen des Gesamtvorhabens darstellen.

Die folgende kumulative Betrachtung geschieht daher unter der Annahme einer Nachnutzung des derzeitigen Preis Rebell-Standortes durch einen Möbelmarkt in ähnlicher Größenordnung:

- Innerhalb der Stadt Paderborn würden sich die prozentualen Umsatzumverteilungen in der Branche **Möbel** im Worst Case bei kumulativer Betrachtung auf bis zu **21 %** am Sonderstandort **Frankfurter Weg** und auf bis zu **18 %** am Sonderstandort **Dören** belaufen. Die Betroffenheit beider Standorte ist insofern zu relativieren, als dass es sich jeweils um leistungsfähige Sonderstandorte mit einer Vielzahl von Anbietern handelt, von denen ein Großteil nicht oder nur untergeordnet von den Vorhabenauswirkungen betroffen ist. Die anderen Sonderstandorte in der Stadt Paderborn wären in der Branche Möbel auch bei kumulativer Betrachtung nicht von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen.
- Für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Paderborn wären bei kumulativer Betrachtung Umsatzumverteilungen in der Branche **Möbel** von bis zu **13 %** zu erwarten, die jedoch aufgrund der hier nachrangigen Bedeutung dieser Branche (vgl. Kapitel 7.3) nicht in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen werden.
- Außerhalb der Stadt Paderborn zeigt sich die höchste Betroffenheit in der Branche Möbel für die östlich angrenzenden Nachbarkommunen von Paderborn, **Delbrück** und **Salzkotten**. Mit maximal **12 bis 13 %** in **Salzkotten** und **11 bis 13 %** in **Delbrück** im Worst Case bewegen sich diese Umsatzumverteilungen jedoch auch bei kumulativer Betrachtung grundsätzlich in einer noch vertretbaren Größenordnung – auch vor dem Hintergrund der grund- bzw. mittelzentralen Funktion dieser Städte und der sehr hohen Zentralität von Delbrück speziell im Möbelbereich (vgl. Kapitel 9). In allen anderen untersuchten Kommunen fallen die Umsatzumverteilungen geringer aus und bewegen sich auch bei kumulativer Betrachtung im **einstelligen Prozentbereich**.
- Der einzige **zentrale Versorgungsbereich** außerhalb der Stadt Paderborn, für den sich bei kumulativer Betrachtung in der Branche Möbel Umsatzumverteilungen ergeben, ist das Hauptgeschäftszentrum von Bad Driburg. Mit 0,1 Mio. Euro bzw. **maximal 5 %** liegen diese jedoch nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze und sind als unproblematisch einzustufen.
- Die **Zentralität** der Stadt **Paderborn** würde in der Branche Möbel bei kumulativer Betrachtung von derzeit **3,2** auf rd. **3,5** steigen. Im Hinblick auf die Zentralitätswerte der Umlandkommunen **Delbrück** und **Rietberg**, die von den höchsten monetären Umsatzumverteilungen und entsprechend auch von den größten Zentralitätsrückgängen betroffen sind, würden sich auch bei kumulativer Betrachtung Rückgänge von maximal 0,2 bis 0,3 Zentralitätspunkten ergeben, die vor dem Hintergrund der hohen Ausgangswerte der beiden Mittelzentren von 2,7 bzw. 1,9 als unproblematisch einzuschätzen sind.

Randsortimente:

- In den Randsortimenten ergeben sich selbst bei **vollständiger Aufsummierung der Umsatzumverteilungen** der Einzelmärkte (vgl. Kapitel 9) außerhalb der Stadt Paderborn **keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen**. Innerhalb der Stadt Paderborn wären in den Randsortimenten an einzelnen Sonderstandorten und sonstigen Lagen maximale Umsatzumverteilungen von **10 bis maximal ca. 20 %** zu erwarten, die jedoch monetär an den einzelnen Standorten nach wie vor relativ **geringe monetäre Größenordnungen** von jeweils maximal **0,5 Mio. Euro** je Branche erreichen würden, überwiegend sogar deutlich geringer. Einziger von nachweisbaren Umsatzumverteilungen in den Randsortimenten betroffener **zentraler Versorgungsbereich** ist auch bei kumulativer Betrachtung das **Hauptgeschäftszentrum Paderborn**. Hier wären Umsatzumverteilungen von maximal bis zu **6 %** in der Branche **GPK / Haushaltswaren** zu erwarten und auch in der Branche **Haus- und Heimtextilien** würde die Nachweisbarkeitsgrenze im Hauptgeschäftszentrum bei kumulativer Betrachtung knapp überschritten (0,1 Mio. Euro bzw. **7 %** Umsatzumverteilung). Diese Werte sind jedoch noch als unproblematisch einzustufen.

Fazit

Auch bei kumulativer Betrachtung der beiden Vorhaben sind somit **versorgungsstrukturelle** oder **städtebauliche Auswirkungen** in den **Nachbarkommunen** von Paderborn **nicht zu erwarten**.

Innerhalb der Stadt **Paderborn** weist die kumulative Betrachtung ebenfalls **nicht** auf negative **städtebauliche** oder **versorgungsstrukturelle Auswirkungen** im Sinne von **§ 11 (3) BauNVO** hin. Auch eine schädigende Wirkung der Vorhabenrealisierung auf die Sonderstandorte der Stadt Paderborn ist insgesamt nicht anzunehmen. Für den Möbeleinzelhandel insbesondere an den bestehenden Sonderstandorten ist jedoch eine **Verschärfung der Wettbewerbssituation** zu erwarten, die es jedoch mit den Zielen einer **weiteren Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit** und **Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion** abzuwägen gilt.

11 Zusammenfassung / Fazit

Das Oberzentrum Paderborn verfügt mit dem Möbelhaus Finke über einen überregional bedeutsamen Möbelstandort. Ergänzt durch weitere, zum Teil großflächige Anbieter, verfügt die Stadt im Möbelbereich über eine hohe **Zentralität** von **3,2**. Die untersuchten Planungen sehen den Ausbau und die Profilierung des bisherigen Solitärstandortes Finke durch **zwei ergänzende Möbelmärkte** mit jeweils 9.300 qm Verkaufsfläche vor, wobei es sich bei einem der Märkte um eine Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes handeln soll. Insgesamt würde sich die **Verkaufsfläche** am **Standort Finke** somit von derzeit 43.000 qm auf **über 60.000 qm** erhöhen. Das Umsatzvolumen der Märkte würde jeweils geschätzte **14 bis 16 Mio. Euro** betragen.

Da die beiden geplanten Märkte **Einzelvorhaben im rechtlichen Sinne** darstellen, erfolgte die Auswirkungsanalyse separat für die einzelnen Betriebe. Weil sich jedoch beide Vorhaben im Hinblick auf ihre Gesamtverkaufsfläche wie auch auf ihre geplanten branchenspezifischen Verkaufsflächen nur marginal unterscheiden, wurde der Untersuchung nur eine **Maximaldimensionierung** (vgl. Tabelle 18) zugrundegelegt, die beide Vorhaben gleichermaßen abbildet und dem Betreiber im Sinne einer Poolbildung jeweils eine gewisse Flexibilität in der Branchenstruktur ermöglicht.

Gemäß den durchgeführten Analysen umfasst das **Haupteinzugsgebiet** der Vorhaben neben dem gesamten Kreis Paderborn die Kommunen Schlangen, Bad Driburg, Marsberg, Rietberg, Schloss Holte Stukenbrock und Augustdorf. Dieses Gebiet wurde im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse als Untersuchungsraum definiert. Innerhalb des Untersuchungsraumes wurde im Sinne der geforderten Worst Case-Betrachtung eine (nahezu) vollständige Umsatzumverteilung der Vorhabenumsätze vorgenommen.

Für die untersuchte Vorhabendimensionierung lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- In Folge der Vorhabenrealisierung in der untersuchten Größenordnung (vgl. Tabelle 18) wird es bei Umsatzumverteilungen von bis zu **14 %** in der Branche **Möbel** zu einer deutlichen **Verschärfung der Wettbewerbssituation im Paderborner Stadtgebiet** kommen, die es mit den positiven Aspekten (weitere Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion) abzuwägen gilt⁴⁵. In den übrigen Branchen liegen die Umsatzumverteilungen hingegen an allen Standorten bei weniger als 10 %. **Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind in Paderborn nicht zu erwarten.**
- **Außerhalb der Stadt Paderborn** sind Umsatzumverteilungen ausschließlich in der Branche Möbel nachweisbar. Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb der Stadt Paderborn sind nicht von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen. Die höchsten Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen ergeben sich mit bis zu **8 %** für die di-

⁴⁵ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Sinne eines Worst Case-Ansatzes für das Möbelhaus Finke selbst keine Umsatzeinbußen angenommen wurden, sondern eine vollständige Umsatzumverteilung gegenüber anderen Standorten angenommen wurde. Auch der Bestandsstandort von Preis Rebell, dessen Aufgabe parallel zur Vorhabenrealisierung geplant ist, wurde im Sinne des Worst Case-Ansatzes nicht in die Berechnungen eingestellt.

rekt östlich angrenzenden Nachbarkommunen von Paderborn, das **Mittelzentrum Delbrück** und das **Grundzentrum Salzkotten**. Auch dem Hintergrund der sehr hohen Zentralität des Mittelzentrums Delbrück, die durch die Vorhabenrealisierung maximal auf ca. 2,5 absinken wird, sind die ermittelten Auswirkungen hier als unproblematisch zu bewerten. Ähnliches gilt für das Grundzentrum Salzkotten, indem ein Zentralitätsrückgang von derzeit 0,68 auf dann 0,62 bis 0,64 zu erwarten ist. In allen anderen untersuchten Kommunen bewegen sich die ermittelten Umsatzumverteilungen bei maximal 6 % und sind somit ebenfalls als unproblematisch einzustufen. **Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind somit im Umland der Stadt Paderborn nicht zu erwarten.**

- Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten zeigen eine deutliche **Korrelation zwischen der Raum-Zeit-Distanz einer Kommune zum Vorhabenstandort und ihrer relativen Betroffenheit**. Über entsprechende **Analogieschlüsse** können relevante städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den **Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes** ebenfalls ausgeschlossen werden.
- Die Vorgaben von **§ 24a LEPro NRW** (u. a. landesplanerisches Kongruenzgebot, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie die Kriterien des beschlossenen **kommunalen Einzelhandelshandelskonzeptes der Stadt Paderborn** und des **regionalen Einzelhandelskonzeptes** für Ostwestfalen-Lippe sind für die untersuchte Vorhabendimensionierung (vgl. Tabelle 18) ebenfalls **grundsätzlich erfüllt**.
- Wengleich es sich bei den untersuchten Märkten um Einzelvorhaben im rechtlichen Sinne handelt, werden diese de facto in Folge ihres unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs und ihres zeitgleichen Markteintritts kumulative Auswirkungen entfalten. Da die für die Einzelvorhaben aufgezeigten Auswirkungen jeweils einen extremen Worst Case-Ansatz abbilden, war im Hinblick auf die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen durch das Gesamtvorhaben eine separate Abschätzung der Auswirkungen (statt einer einfachen „Verdopplung“ der ermittelten Zahlen) notwendig.
- In der kumulierten Betrachtung wird es – unter der Worst Case-Annahme eines Fortbestandes des derzeitigen Preis-Rebell-Standortes – zu Umsatzumverteilungen von bis zu **21 %** in der Branche **Möbel im Paderborner Stadtgebiet** kommen. **Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind in Paderborn jedoch nicht zu erwarten**. Auch eine schädigende Wirkung der Vorhabenrealisierung auf die Sonderstandorte der Stadt Paderborn ist insgesamt nicht anzunehmen.
- **Außerhalb der Stadt Paderborn** sind Umsatzumverteilungen auch bei kumulierter Betrachtung ausschließlich in der Branche Möbel nachweisbar (maximal **13 %** an einzelnen Standorten). **Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind jedoch im Umland der Stadt Paderborn nicht zu erwarten**.

Tabelle 18: Jeweils verträgliche Maximalverkaufsflächen der beiden am Standort Finke geplanten Möbelfachmärkte

Teilbranche	Zulässige Sortimente (gemäß Paderborner Sortimentsliste)	Maximale Verkaufsfläche in qm
Möbel (als nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment)	<i>Möbel Büromöbel Gartenmöbel / Polsterauflagen Küchenmöbel (inkl. Einbaugeräte)</i>	8.000
Leuchten (als nicht-zentrenrelevantes Randsortiment)	<i>Lampen und Leuchten, Leuchtmittel</i>	300
Matratzen (als nicht-zentrenrelevantes Randsortiment)	<i>Matratzen und Lattenroste</i>	150
Baumarktsortimente (als nicht-zentrenrelevantes Randsortiment)	<i>Bodenbeläge, Teppiche (Rollware) Farben, Lacke Tapeten</i>	340
Zentrenrelevante Randsortimente <i>Im Sinne einer Poolbildung gelten für die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente folgende Obergrenzen:</i>		930
<i>GPK / Haushaltswaren</i>	<i>Glas, Porzellan, Feinkeramik Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren</i>	<i>250</i>
<i>Bettwaren</i>	<i>Bettwaren</i>	<i>150</i>
<i>Haus- und Heimtextilien</i>	<i>Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Bettwäsche</i>	<i>200</i>
<i>Teppiche</i>	<i>Teppiche (Einzelware)</i>	<i>200</i>
<i>Sonstige Wohneinrichtungsartikel</i>	<i>Kunstgewerbe / Bilder / Rahmen Wohneinrichtungsbedarf und Dekorationsartikel</i>	<i>250</i>
<i>Elektro Großgeräte</i>	<i>Elektro Großgeräte (weiße Ware)</i>	<i>150</i>
<i>Baby- und Kleinkindartikel</i>	<i>Baby- und Kleinkindartikel</i>	<i>100</i>
Zulässige Gesamtverkaufsfläche		9.330

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes innerhalb der Stadt Paderborn	20
Karte 2:	Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Paderborn nach GfK Prisma 2007	36
Karte 3:	Herleitung des Untersuchungsraumes für die Planvorhaben am Standort Finke	38
Karte 4:	Lage der zentralen Versorgungsbereiche mit projektrelevantem Angebot im Untersuchungsraum	46

Tabellen

Tabelle 1:	Kommunen im Untersuchungsraum.....	12
Tabelle 2:	Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung.....	13
Tabelle 3:	Branchenspezifische Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens Preis Rebell.....	22
Tabelle 4:	Branchenspezifische Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens Carré.....	24
Tabelle 5:	Untersuchungsrelevante, branchenspezifische Maximalverkaufsflächen und Umsätze für einen potenziellen Möbelmarkt.....	25
Tabelle 6:	Planumsatz der Vorhaben und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Paderborn (Angaben in Mio. Euro).....	27
Tabelle 7:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet.....	39
Tabelle 8:	Verkaufsflächen im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Teilbranchen (gerundete Angaben in qm)	41
Tabelle 9:	Umsätze im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Teilbranchen (gerundete Angaben in Mio. Euro)	42
Tabelle 10:	Zentralitäten in dem Kernsortiment Möbel im Untersuchungsraum.....	43
Tabelle 11:	Relevante Möbelanbieter ab ca. 2.000 qm branchenspezifischer Verkaufsfläche im Untersuchungsraum.....	45

Tabelle 12:	Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in qm)	47
Tabelle 13:	Geschätzte Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro).....	48
Tabelle 14:	Höhe des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils eines Möbelfachmarktes und der resultierenden, umverteilungsrelevanten Umsatzvolumina nach Branchen*	53
Tabelle 15:	Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen durch einen Möbelfachmarkt bei branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen – Worst Case	55
Tabelle 16:	Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen durch einen Möbelfachmarkt bei branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen – Moderate Case.....	56
Tabelle 17:	Veränderung der Zentralität im Kernsortiment Möbel durch die Realisierung eines Möbelfachmarktes	58
Tabelle 18:	Jeweils verträgliche Maximalverkaufsflächen der beiden am Standort Finke geplanten Möbelfachmärkte	65