

**Verträglichkeitsanalyse  
für die geplante Ansiedlung eines Super-  
markts im Bereich des neuen Wohngebiets  
„Springbach Höfe“  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

- inkl. Herleitung einer tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung für die Entwicklung eines Nahversorgungsangebots für das neue Wohngebiet „Springbach Höfe“ -

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
Torben Döring, M.Sc.  
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 18. Februar 2016

---

**Im Auftrag von:**

Stadt Paderborn

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafensstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

---

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
Einleitung	1
Teil 1: Herleitung einer tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung für die Entwicklung eines Nahversorgungsangebots für das neue Wohngebiet „Springbach Höfe“	5
1 Wie stellen sich die relevanten angebotsseitigen Strukturen im Standortumfeld dar?	7
2 Welchen Einzugsbereich/Versorgungsbereich soll die Einzelhandelsentwicklung insbesondere im Kontext einer ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Paderborns aufweisen?	9
3 Welche am Standort zu realisierende Verkaufsfläche ergibt sich aus dem ermittelten Umsatzpotenzial?	13
4 Ergibt sich eine tragfähige Größenordnung für eine realistische Projektentwicklung? Wenn nein, ist eine solche unter stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen trotzdem herstellbar/begründbar oder welche (hier zunächst überschlägigen) Konsequenzen wären damit verbunden?	17
5 Ergebniszusammenführung	20
Teil 2: Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Supermarkts auf dem neuen Wohngebiet „Springbach Höfe“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	22
1 Markt- und Standortanalyse	23
1.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	23
1.2 Angebotsanalyse	24
1.3 Nachfrageanalyse	25
1.4 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	25
2 Marktposition des Vorhabens	34
2.1 Einzugsgebiet	34
2.2 Sortimente, Verkaufsfläche und Umsatzprognose	35
3 Auswirkungsanalyse	38
3.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	38
3.2 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben	41
4 Zusammenfassung der Ergebnisse	44

Anhang	45
Abbildungsverzeichnis	45
Tabellenverzeichnis	46
Literatur und sonstige Quellen	47

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
LEPro NRW	.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil



## Einleitung

Im Osten der Großstadt Paderborn soll auf den heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ein neues Wohnquartier mit rd. 600 Wohneinheiten – in zwei Baustufen – entwickelt werden. Auf der ca. 21 ha großen Flächen soll ein Wohnangebot in einem östlichen Haupteinfahrtsbereich und innerhalb der Kernstadt Paderborns entstehen, das vorrangig der hohen Nachfrage an Eigentumsbildung nachkommt: die „Springbach Höfe“. Dieses soll überwiegend aus einem Mix aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihen- und Kettenhäusern erreicht werden. Darüber hinaus sollen Bereiche mit Geschosswohnungsbau, einem Standort für einen Nahversorgungsbetrieb und einer Kindertagesstätte u. ä abgebildet werden.

Stadt + Handel wurde angefragt als Grundlage für die weiteren konkretisierenden Planungen zunächst eine tragfähige Verkaufsflächendimensionierung für die Standortentwicklung eines Nahversorgungsangebots (Teil 1) aufzuzeigen. Hierbei wird berücksichtigt, dass in der ersten Baustufe zunächst rd. 400 Wohneinheiten (rd. 1.000 Einwohner) entstehen und erst in der zweiten Baustufe die Gesamtanzahl von 600 Wohneinheiten (rd. 1.500 Einwohner) realisiert wird.

Darauf aufbauend werden im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse (Teil 2) die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des abgeleiteten Planvorhabens (Supermarkt mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ermittelt sowie eine Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben vorgenommen.

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

## **Angebotsanalyse**

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn im Jahr 2013 sowie durch eine Überprüfung im Jahr 2015 wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Nebensortiment.

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. Paderborner Sortimentsliste, vgl. Stadt + Handel 2015: S. 141) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

## **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)**

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

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2015 für die Stadt Paderborn sowie auf von der Kommunen bzw. IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen.

## **Städtebauliche Analyse**

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

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

## **Tragfähigkeitsbewertung**

Im Rahmen einer Tragfähigkeitsbewertung wird insbesondere die Fragestellung geklärt, welche Verkaufsflächendimensionierung eines Nahversorgungsangebots aufgrund der vorhandenen Kaufkraft und der bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Standortumfeld langfristig tragfähig ist, bzw. welche Dimensionierung zu empfehlen ist. Ein erster Rückschluss auf die städtebauliche Verträglichkeit der Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots kann ausgehend von diesem Prüfschritt voreingeschätzt werden und wird durch eine konkrete absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse konkretisiert.

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>1</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

---

<sup>1</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

## **Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

**Teil 1: Herleitung einer tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung für die Entwicklung eines Nahversorgungsangebots für das neue Wohngebiet „Springbach Höfe“**

Gemäß dem vorliegendem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn sollen in Bezug auf die Nahversorgung folgende Ziele verfolgt werden:

Abbildung 1: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung

<b>Qualitativ hochwertiges und wohnortnahes Angebot</b>	<b>Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und weiterentwickeln</b>
	<b>Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen, vor allem bestehende Ortsmitten und Nahversorgungsstandorte, sichern und weiterentwickeln</b>
	Behutsamer VKF-Ausbau in den Quartieren/Stadtteilen mit unzureichenden Ausstattungswerten
	<b>Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen</b>

Quelle: Stadt + Handel 2015: S. 114.

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

Für Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist das folgende Prüfschema anzuwenden:

**Abbildung 2: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**

**1. Prüfschritt:**

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

**2. Prüfschritt:**

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

**3. Prüfschritt:**

i.d.R. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

**4. Prüfschritt:**

absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Stadt + Handel 2015: S. 115.

Da im vorliegenden Fall derzeit noch kein konkretes Planvorhaben feststeht, wird im Folgenden unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine Verkaufsflächendimensionierung für ein Nahversorgungsvorhaben hergeleitet und abschließend in das oben stehende Prüfschema eingeordnet.

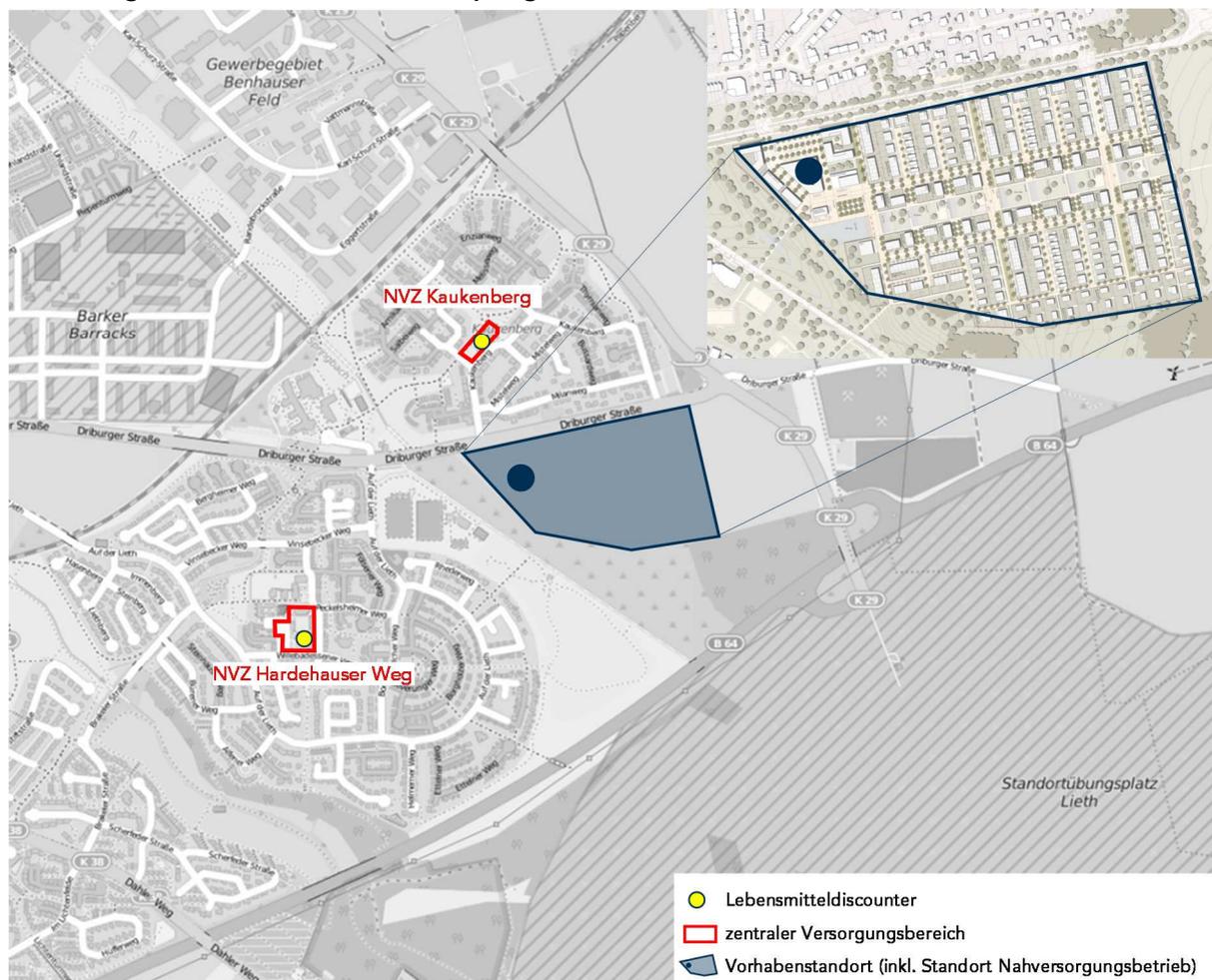
Hierbei stehen folgende Aspekte im Fokus der Betrachtung:

- Wie stellen sich die relevanten angebotsseitigen Strukturen im Standortumfeld dar?
- Welchen Einzugsbereich/Versorgungsbereich soll die Einzelhandelsentwicklung insbesondere im Kontext einer ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Paderborns aufweisen?
- Welche am Standort zu realisierende Verkaufsfläche ergibt sich aus dem ermittelten Umsatzpotenzial?
- Welches Format (Vollsortiment (Supermarkt) vs. Lebensmitteldiscounter) weist unter Beachtung nahversorgungsbezogener Zielstellungen, möglicher Auswirkungen etc. die bessere Eignung auf?
- Ergibt sich eine tragfähige Größenordnung für eine realistische Projektentwicklung? Wenn nein, ist eine solche unter stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen trotzdem herstellbar/begründbar oder welche (hier zunächst überschlägigen) Konsequenzen wären damit verbunden?

## 1 Wie stellen sich die relevanten angebotsseitigen Strukturen im Standortumfeld dar?

Der Vorhabenstandort befindet sich im Osten der Kernstadt Paderborns (Hauptsiedlungsbe-  
reich). Hier soll auf den heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ein neues Wohnquartier  
mit rd. 600 Wohneinheiten – in Baustufen – entwickelt werden. Zur Versorgung insbesondere  
dieses Gebiets soll u. a. auch ein Nahversorgungsbetrieb (Standort = blauer Punkt) im Nord-  
westen der Projektfläche angesiedelt werden. Der Vorhabenstandort des  
Nahversorgungsbetriebs ist aufgrund der Einbettung in Wohnsiedlungsbereiche (in der ersten  
Baustufe soll der westliche Teilbereich mit rd. 400 Wohneinheiten entwickelt werden) als städ-  
tebaulich integriert zu bewerten.

Abbildung 3: Vorhabenstandort „Springbach Höfe“ – unmittelbares Wettbewerbsumfeld



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerber: eigene Bestandserhebung 2013 und Überprüfung 2015;  
ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht un-  
ter ODbL.

Die nächstgelegenen Wettbewerber liegen nordwestlich bzw. südwestlich des Vorhabenstandorts. Es handelt sich hierbei um die Lebensmitteldiscounter Netto innerhalb des NVZ Kaukenberg und Aldi Nord innerhalb des NVZ Hardehauser Weg. Der Netto-Markt ist marktgängig aufgestellt und wirkt innerhalb des Nahversorgungszentrums als wesentlicher Magnetbetrieb. Der Aldi-Markt ist mit einer Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 m<sup>2</sup> nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellt. Nichtsdestotrotz ist der Markt derzeit der einzige Magnetbetrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und trägt, ebenso wie der Netto-Markt, zu einer guten fußläufig erreichbaren Nahversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche bei. Ein Lebensmittelvollsortimenter ist innerhalb der an den Vorhabenstandort angrenzenden Siedlungsbereiche nicht vorhanden. Aufgrund der räumlichen Nähe und der gemäß aktueller städtebaulicher Planung bestehenden Fußwegeverbindungen sind diese Siedlungsbereiche im Hinblick auf die Bewertung der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs auf der Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ von besonderer Bedeutung.

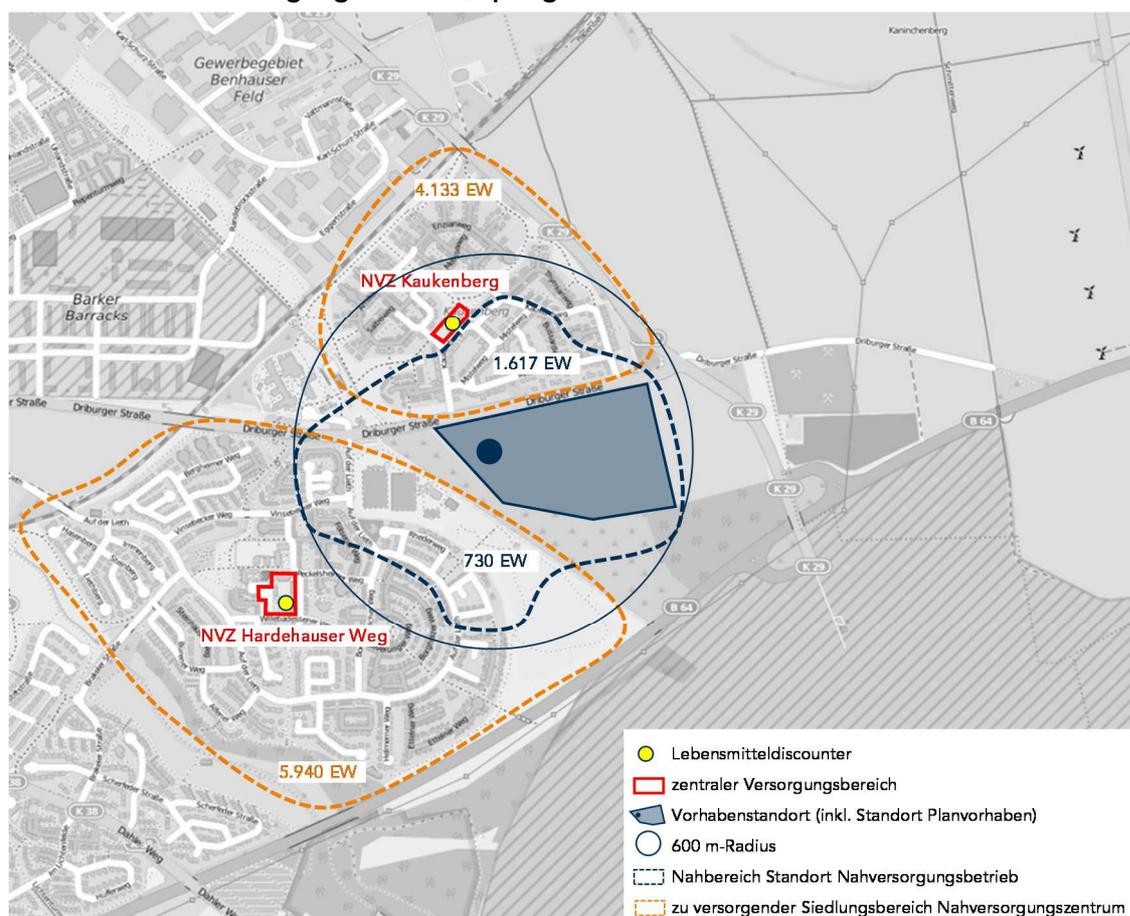
## 2 Welchen Einzugsbereich/Versorgungsbereich soll die Einzelhandelsentwicklung insbesondere im Kontext einer ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Paderborns aufweisen?

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept übernehmen die dargestellten Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion für die jeweils siedlungsräumlich abgesetzt liegenden Siedlungsbereiche (s. folgende Abbildung).

Für Nahversorgungsvorhaben wird gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept als erster Anhaltswert eine Luftlinienentfernung von 500 – 700 Meter herangezogen. Dieser ist im Einzelfall unter Berücksichtigung siedlungsräumlicher, wettbewerblicher und topographischer Gegebenheiten/Besonderheiten vorhabenspezifisch anzupassen.

Die folgende Abbildung zeigt die zu versorgenden Siedlungsbereiche der Nahversorgungszentren sowie den Nahbereich (schematischer 600 m-Radius sowie ortsangepasst) in Bezug auf den Vorhabenstandort für ein Nahversorgungsbetrieb (Einwohnerzahlen: Stadt Paderborn).

**Abbildung 4: Zu versorgende Siedlungsbereiche der Nahversorgungszentren – Nahbereich Nahversorgungsbetrieb „Springbach Höfe“**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerber: eigene Bestandserhebung 2013 und Überprüfung 2015; ZVB-Abgr.: Stadt + Handel 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Herleitung des ortsangepassten Nahbereichs berücksichtigt hierbei:

- Gemäß aktueller städtebaulicher Planung bestehen Fußgängerverbindungen in Richtung der angrenzenden Siedlungsbereiche, so dass der Nahbereich auch über das Plangebiet „Springbach Höfe“ hinausgeht.
- Aufgrund der Lage des Nahversorgungsbetriebs am nordwestlichen Rand der Planfläche umfasst der Nahbereich des Vorhabenstandorts insbesondere die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche.
- Eine Begrenzung erfährt der Nahbereich durch die im Nordosten und Südosten liegenden Nahversorgungszentren mit weiteren Nahversorgungsbetrieben (Aldi, Netto).
- Gemäß der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Paderborn haben insbesondere die Nahversorgungszentren eine wichtige Bedeutung zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 72). Bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an einem städtebaulich integrierten Standort (und somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der ZVB nicht durch eine unverhältnismäßige Verkaufsflächenentwicklung eingeschränkt werden. Mit einer Beschränkung des Nahbereichs für das Planvorhaben (=Einzellage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs) wird der besonderen Versorgungsfunktion und somit dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung getragen.
- Das Nahversorgungszentrum Kaukenberg liegt in nördlicher Richtung rd. 400 Meter fußläufige Distanz vom (derzeit geplanten) Vorhabenstandort eines Nahversorgers auf der Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ entfernt. Der unmittelbare Nahbereich des Planvorhabens wird hier zunächst auf eine fußläufige Entfernung von max. rd. 500 Metern beschränkt. Mit dieser vergleichsweise engen Abgrenzung (geringer als der schematische Nahbereich gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept) wird der Entfernung des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs Rechnung getragen. Darüber hinausgehende Bereiche (bspw. die Wohnsiedlungsbereiche im Kreuzungsbereich des Milanwegs mit der Straße Kaukenberg) sind nur in den Nahbereich aufgenommen worden, sofern von hier aus das Planvorhaben in geringerer fußläufiger Distanz zu erreichen ist, als das Nahversorgungszentrum Kaukenberg. Eine Beschränkung erfährt der Nahbereich durch die Bestandsstrukturen des Nahversorgungszentrums, so dass dieser nicht über die Straße Kaukenberg hinaus geht (hier Entfernung weniger als 500 Meter fußläufige Distanz).
- Das Nahversorgungszentrum Hardehauser Weg liegt in südwestlicher Richtung rd. 1.000 Meter fußläufige Distanz entfernt. Aufgrund der im Vergleich zum Nahversorgungszentrum Kaukenberg größeren Entfernung, wird der unmittelbare Nahbereich des Planvorhabens hier als eine fußläufige Entfernung von rd. 700 Metern definiert. Für die weiteren Siedlungsbereiche im Umfeld des Nahversorgungszentrums Hardehauser Weg ist dieses der nächstgelegene Versorgungsstandort, so dass eine weitere Ausweitung des Nahbereichs nicht vorgenommen wird.

- Östlich des Vorhabenstandorts schließen sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grünflächen (bzw. militärische Übungsflächen) an, so dass eine Ausweitung des Nahbereichs in diese Richtung nicht angenommen wird.

## Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen (Prüfschritt 2)

Unter Berücksichtigung des ortsangepassten Nahbereichs sind Überschneidungen mit den Einzugsbereichen der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (NVZ Kaukenberg, NVZ Hardehauser Weg) festzustellen (s. Abbildung 4). Gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist dann von einer unbedenklichen Situation auszugehen, „wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden ZVB entspricht“ (Prüfschritt 2; vgl. Stadt + Handel 2015: S. 117).

**Tabelle 1: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen**

	NVZ Kaukenberg	NVZ Hardehauser Weg
Einwohner im Einzugsbereich des NVZ	4.133	5.940
Einwohner im Überschneidungsbereich	1.617	730
<b>Anteil in %</b>	<b>39</b>	<b>12</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen: Stadt Paderborn, Stand 30.11.2015.

Im Überschneidungsbereich leben bezogen auf den Nahversorgungsbereich des NVZ Hardehauser Weg rd. 730 Einwohner und bezogen auf den Nahversorgungsbereich des NVZ Kaukenberg rd. 1.617 Einwohner. Somit liegt der Anteil bezogen auf das NVZ Hardehauser Weg mit rd. 12 % in einem durchaus als unbedenklich zu bewertenden Bereich. Im Hinblick auf das NVZ Kaukenberg liegen im Überschneidungsbereich rd. 39 % des zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials.

Die Überschneidung der Einzugsbereiche ist insbesondere für systemgleiche Anbieter – unter Berücksichtigung der derzeitigen Bestandsstrukturen somit für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters – relevant. Bei der Ansiedlung eines Vollsortimenters/Supermarkts ist diese Überschneidung aufgrund absehbarer geringerer Auswirkungen zu relativieren (s. hierzu auch Kapitel 2).

## Optimierung der fußläufigen Nahversorgung (Prüfschritt 3)

Gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollen Nahversorgungsbetriebe außerdem „einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten“ (Prüfschritt 2; vgl. Stadt + Handel 2015: S. 117). Hierzu ist folgendes festzuhalten:

- Aufgrund der Lage der nächstgelegenen Lebensmittelmärkte innerhalb der oben dargestellten Nahversorgungszentren, stellen sich die Einzugsbereichsüberschneidungen wie in Tabelle 1 dar (< 50 %).

- Aufgrund der Entwicklung des Wohngebiets „Springbach Höfe“ wird insbesondere für diese Einwohner die Realisierung einer guten fußläufigen Nahversorgung erreicht. Die bestehenden Lebensmittelmärkte innerhalb der Nahversorgungszentren können eine fußläufige Nahversorgung insbesondere in den östlichen Randbereichen der Entwicklungsfläche nur unzureichend herstellen.
- Die mögliche Realisierung eines Vollsortimenters (Supermarkt, s. hierzu Kapitel 4) kann darüber hinaus zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen, beitragen (bisher nur Lebensmitteldiscounter in den angrenzenden Siedlungsbereichen).

Vor diesem Hintergrund ist in den folgenden Kapiteln intensiv zu prüfen, in welcher Größenordnung ein Nahversorgungsbetrieb auf der Planfläche angemessen ist bzw. ob durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche eingeschränkt werden. An dieser Stelle ist anzumerken, dass es stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Paderborn ist auf der Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ einen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Im Sinne der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Bereitstellung einer wohnortnahen Versorgung - für bis zu rd. 1.500 zusätzliche Einwohner - eindeutig positiv zu bewerten (s. hierzu auch Kapitel 4).

### 3 Welche am Standort zu realisierende Verkaufsfläche ergibt sich aus dem ermittelten Umsatzpotenzial?

#### Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens (Prüfschritt 1) – Herleitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Verkaufsflächengrößenordnung

Im zuvor hergeleiteten Nahbereich in Bezug auf den Vorhabenstandort für ein Nahversorgungsbetrieb im Entwicklungsgebiet „Springbach Höfe“ leben derzeit 2.347 Einwohner (s. Tabelle 1). Dieser Wert berücksichtigt noch nicht die auf der Entwicklungsfläche neu entstehenden Wohneinheiten, welche perspektivisch das Kerngebiet des Nahbereichs eines zu realisierenden Nahversorgungsbetriebs bildet. Das hier vorhandene Einwohnerpotenzial wird im Folgenden in Varianten berücksichtigt:

- 1. Baustufe: 400 Wohneinheiten, 1.000 Einwohner
- 2. Baustufe: 600 Wohneinheiten, 1.500 Einwohner

Somit wird erst in der zweiten Baustufe die Gesamtanzahl von 600 Wohneinheiten bzw. 1.500 Einwohner erreicht (vgl. Angaben der Stadt Paderborn).

Die Herleitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Verkaufsfläche erfolgt weiterhin sowohl für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als auch eines Supermarkts. Für diese Betriebstypen sind jeweils unterschiedliche Flächenproduktivitäten (in Spannweiten) zu berücksichtigen (s. Tabelle 2).

Im Sinne des Prüfschemas des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird aufgrund des eng abgegrenzten Nahbereichs von einer maximalen Kaufkraftbindung von rd. 50 % ausgegangen, so dass „ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes [...] aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein [kann]“ (Prüfschritt 1; vgl. Stadt + Handel 2015: S. 116).

**Tabelle 2: Herleitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Verkaufsflächengrößenordnung im Sinne des Prüfschemas des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**

	Nahbereich <u>inkl.</u> 1. Baustufe (rd. 3.347 Einwohner)		Nahbereich <u>inkl.</u> 2. Baustufe (rd. 3.847 Einwohner)	
	Lebensmitteldiscounter	Supermarkt	Lebensmitteldiscounter	Supermarkt
<u>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft NuG</u> in Mio. Euro	7,6		8,8	
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung (50 %) in Mio. Euro	3,8		4,4	
Durchschnittliche Flächenproduktivität <sup>2</sup> in Euro/m <sup>2</sup>	4.500 – 6.500	3.800 – 4.300	4.500 – 6.500	3.800 – 4.300
<u>Verkaufsfläche NuG</u> in m <sup>2</sup>	600 – 850	900 – 1.000	700 – 1.000	1.000 – 1.150
<u>Gesamtverkaufsfläche</u> in m <sup>2</sup> (inkl. 20 % Randsortimente)	<b>750 – 1.050</b>	<b>1.100 – 1.250</b>	<b>850 – 1.200</b>	<b>1.250 – 1.400</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IFH 2015; Einwohner: Stadt Paderborn; Umsatzprognose: ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet.

Für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetrieb am Standort „Springbach Höfe“ ergeben sich somit folgende im Sinne des Prüfschemas des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Nahversorgung ausgerichtete Verkaufsflächengrößenordnungen:

- Lebensmitteldiscounter: 750 – 1.050 m<sup>2</sup> VKF (1. Baustufe) bzw. 850 – 1.200 m<sup>2</sup> VKF (2. Baustufe)
- Supermarkt: 1.100 – 1.250 m<sup>2</sup> VKF (1. Baustufe) bzw. 1.250 – 1.400 m<sup>2</sup> VKF (2. Baustufe)

<sup>2</sup> Berücksichtigung finden hierbei die durchschnittlichen betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten.

Diese möglichen Vorhaben (Lebensmitteldiscounter/Supermarkt) lassen sich wie folgt zusammenfassend in das Prüfschema des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einordnen:

- Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich integriert zu bewerten.
- Der in Rede stehende Nahversorgungsbetrieb (Lebensmittelmarkt) verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment.

**Tabelle 3: Einordnung in das Prüfschema gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

	Lebensmitteldiscounter	Supermarkt
Prüfschritt 1: Nachweis der Nahversorgungsfunktion der möglichen Vorhaben	Größenordnung: 750 – 1.050 m <sup>2</sup> VKF (1. Baustufe) 850 – 1.200 m <sup>2</sup> VKF (2. Baustufe) ✓	Größenordnung: 1.100 – 1.250 m <sup>2</sup> VKF (1. Baustufe) 1.250 – 1.400 m <sup>2</sup> VKF (2. Baustufe) ✓
Prüfschritt 2: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen (max. 10 % des Einwohnerpotenzials)	✗	○ kein systemgleicher Wettbewerber
Prüfschritt 3: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung	○	✓ da Optimierung des Betriebstypenmixes
<i>Prüfschritt 4: keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung → Ersteinschätzung!</i>	✗	✓

Quelle: Eigene Darstellung; ✓ = erfüllt; ○ = eingeschränkt erfüllt, ✗ = nicht erfüllt.

Die Bewertung der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs auf der Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept zeigt somit, dass die Ansiedlung eines Supermarkts den Zielstellungen grundsätzlich nicht entgegensteht. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters würde

- eine deutlich stärkere Konkurrenz zu den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten bedeuten,
- nicht zu einer Optimierung des Betriebstypenmixes beitragen,
- absehbar zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Ersteinschätzung) auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung führen.

Diese Aspekte sind auch bei einer möglichen Verlagerung des Aldi-Markts (derzeit im NVZ Hardehauser Weg verortet) zu nennen. Ein wesentliches Risiko würde hier die Verschlechterung der Nahversorgung darstellen. Dies betrifft zum einen die umliegenden Siedlungsbereiche des NVZ Hardehauser Weg, da eine Nachnutzung aufgrund der verfügbaren Verkaufsflächen (zumindest kurz- und mittelfristig) ungewiss ist. Langfristig kann eine Nahversorgung durch eine Umstrukturierung im Bestand ggf. wieder hergestellt werden. Auch verringert sich die Entfernung zwischen dem bestehenden Netto-Markt innerhalb des NVZ Kaukenberg und dem dann neu aufgestellten Aldi-Markt auf der Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“, dass das von einer Verschärfung der Wettbewerbssituation auszugehen ist und eine Marktaufgabe ggf. nicht ausgeschlossen werden kann. Als Chance ist sicherlich zu sehen, dass der Aldi-Markt innerhalb des Siedlungszusammenhangs gehalten werden kann. Letztendlich überwiegend aus fachgutachterlicher Sicht jedoch die Risiken einer möglichen Verlagerung.

Somit ist die Ansiedlung eines Supermarkts deutlich positiver/zielführender einzuschätzen und wird in den Fokus der weiteren Betrachtungen gestellt. Weiterhin würde die Ansiedlung eines Supermarktes dazu beitragen die stadtentwicklungspolitische Zielstellung zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes unterstützen, da moderne Nahversorgungsangebote einen positiven Beitrag zur Steigerung der Wohnqualität besitzen.

#### **4 Ergibt sich eine tragfähige Größenordnung für eine realistische Projektentwicklung? Wenn nein, ist eine solche unter stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen trotzdem herstellbar/begründbar oder welche (hier zunächst überschlägigen) Konsequenzen wären damit verbunden?**

Aus städtebaulicher Sicht sprechen, unabhängig von der gemäß Prüfschema hergeleiteten Verkaufsflächengrößenordnung, folgende Gründe für die Ansiedlung eines Supermarkts am Vorhabenstandort:

- Perspektivisch kann die Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ als Bindeglied zwischen den angrenzenden Siedlungsbereichen fungieren.
- Die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs würde die Attraktivität des Wohngebiets deutlich erhöhen. Die bestehenden Lebensmittelmärkte innerhalb der Nahversorgungszentren können eine fußläufige Nahversorgung insbesondere in den östlichen Randbereichen der Entwicklungsfläche nur unzureichend herstellen.
- Der Vorhabenstandort ist im Sinne der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als zielführend zu bewerten (integrierte Lage, Einbindung in Wohnsiedlungsbereiche). Aufgrund des neuen Einwohnerpotenzials des Entwicklungsprojekts „Springbach Höfe“ (bis rd. 1.500 Einwohner) ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs durchaus zu begründen.
- Im Hinblick auf ein umfassendes Nahversorgungsangebot ist weiterhin anzumerken, dass die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte allesamt dem Lebensmitteldiscountsegment zuzuordnen sind. Durch die Ansiedlung eines Supermarkts am Vorhabenstandort wird eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebots erreicht.
- Die Verkaufsflächenausstattung in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist als deutlich unterdurchschnittlich einzuordnen ( $< 0,2 \text{ m}^2 \text{ VKF/EW}$  bezogen auf Lebensmittelmärkte; Bundesdurchschnitt: rd.  $0,4 \text{ m}^2 \text{ VKF/EW}$ ).
- Somit fließt derzeit Kaufkraft, insbesondere aus dem Vollsortimentsbereich, an Standorte außerhalb dieser Siedlungsbereiche. Diese könnte durch die Ansiedlung eines Supermarkts zurückgebunden werden.
- Bei der Ansiedlung eines „ergänzenden“ Lebensmittelmarktes (aus dem Vollsortimentsbereich) profitieren die bestehenden Lebensmitteldiscounter auch durch die zusätzlich vorhandene Kaufkraft im Gebiet „Springbach Höfe“. Für die Einwohner sind diese die nächstgelegenen Discountmärkte, so dass ein Kaufkraftanteil auch auf diese Märkte entfällt.
- Letztendlich bleibt das Kaufkraftpotenzial zur Stärkung der bestehenden Lebensmitteldiscounter bestehen bzw. wird durch das neue Einwohnerpotenzial „Springbach Höfe“ gestärkt.

Im Folgenden wird durch eine Potenzialberechnung für die Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche aufgezeigt, dass auch nach Realisierung eines Supermarkts das Entwicklungspotenzial im Vollsortimentsbereich für die in räumlicher Nähe liegenden zentralen Versorgungsbereiche nicht „aufgebraucht“ wird.

Für die **Herleitung einer tragfähigen Verkaufsflächengrößenordnung eines Supermarkts** wird im Folgenden das auf der Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ (in Varianten 1.000/1.500 Einwohner) sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen (10.073 Einwohner, s. Tabelle 1) insgesamt vorhandene Kaufkraftpotenzial berücksichtigt. Dieser Bezugsraum wird gewählt, da die Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ perspektivisch als Bindeglied zwischen diesen Siedlungsbereichen fungieren kann.

Die Herleitung erfolgt zunächst über das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; abschließend wird die tragfähige Gesamtverkaufsfläche eines Supermarkts hergeleitet.

Im oben dargestellten Bezugsraum liegt die Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 25,3 (inkl. Baustufe 1: 1.000 Einwohner) bzw. 26,4 Mio. Euro p. a. (inkl. Baustufe 2: 1.500 Einwohner).

In dieser Kaufkraft sind auch die perspektivisch zu generierenden Umsätze von Getränkemärkten, vom Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), von Tankstellen und von Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen, enthalten. Deren perspektivischer Anteil wird mit max. 20 % angesetzt. Es verbleiben somit rd. 20,2 bzw. 21,1 Mio. Euro Kaufkraft für strukturprägende Lebensmittelanbieter (Discount- und Vollsortimentsbereich).

Unter Berücksichtigung der bundesdurchschnittlichen Umsatzanteile der strukturprägenden Lebensmittelanbieter kann angenommen werden, dass sich das verbleibende Kaufkraftvolumen etwa zu 53 % auf Vollsortimenter und zu 47 % auf Lebensmitteldiscounter verteilt. Für den Betriebstyp Vollsortimenter/Supermarkt verbleiben somit rd. 10,7 bzw. 11,2 Mio. Euro.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation mit den weiteren Nahversorgungsstandorten in Paderborn (vgl. u. a. Stadt + Handel 2015: S. 103) ist aktuell und auch nach Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf der Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ von Kaufkraftabflüssen im Vollsortimentsbereich aus dem abgegrenzten Untersuchungsraum auszugehen. Dies begründet sich wesentlich mit Kaufkraftflüssen, die bei Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern gebunden werden (bspw. Real am Ergänzungsstandort Südring-Center/Real). Andererseits führen Mobilitätsaspekte (bspw. Versorgungseinkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg) und etablierte Einkaufsverhalten (bspw. Versorgungseinkauf in Kopplung mit weiteren Einkäufen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche) zu Kaufkraftabflüssen aus dem Bezugsraum.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist eine perspektivische Kaufkraftbindung von maximal rd. 65 % im Vollsortimentsbereich langfristig als realistisch zu bewerten. Dies entspricht einer Kaufkraft von rd. 7,0 bzw. 7,3 Mio. Euro für den abgegrenzten Bezugsraum im Vollsortimentsbereich.

Bei Realisierung einer maximal **tragfähigen Verkaufsflächengrößenordnung** wird für **Vollsortimenter/Supermärkte** eine Flächenproduktivität angesetzt, die im unteren Bereich der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten (s. hierzu auch Tabelle 2) liegt (= 3.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF).

Daraus ergibt sich bei der zur Verfügung stehenden Kaufkraft eine potenzielle Verkaufsfläche von rd. 1.800 bzw. 1.900 m<sup>2</sup> (variantenabhängig) für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Lebensmittelvollsortimentern.

Hinzu kommen i. d. R. etwa 20 % Verkaufsfläche für Neben- und Randsortimente. **Letztendlich beziffert sich der absatzwirtschaftliche Anhaltswert für eine tragfähige Größenordnung im Vollsortimentsbereich für den Bezugsraum demnach auf 2.300 (Baustufe 1) bzw. 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Baustufe 2),** wobei diese Werte aufgrund der Unschärfen in der Berechnungsmethode grobe Anhaltswerte darstellt. Ausgehend hiervon kann somit die Tragfähigkeit von (mindestens) zwei Vollsortimentern/Supermärkten festgestellt werden.

## 5 Ergebniszusammenführung

### Bewertung des Planvorhabens im Sinne des Prüfschemas des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn

- Im Vergleich der Betriebstypen ist die Ansiedlung eines Supermarkts im Sinne der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn positiv zu bewerten: 1.100 – 1.250 m<sup>2</sup> VKF (1. Baustufe) bzw. 1.250 – 1.400 m<sup>2</sup> VKF (2. Baustufe).
- Da ein Supermarkt auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen derzeit nicht vorhanden ist, trägt die Ansiedlung sowohl zu einer räumlichen als auch qualitativen Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung bei. Zudem ist der Wettbewerbsdruck zu Lasten der bestehenden Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter) in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen geringer einzuschätzen, da es sich nicht um ein systemgleiches Angebot handelt (absehbar geringere absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten).

### Bewertung des Planvorhabens unter Berücksichtigung einer durchgeführten Potenzialberechnung für die Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ sowie angrenzende Siedlungsbereiche

- Folgende Gründe können aus fachgutachterlicher Sicht für die Ansiedlung eines Supermarkts bis rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeführt werden, sofern zunächst nur der erste Bauabschnitt realisiert wird (Voraussetzung: städtebauliche Verträglichkeit für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen):
  - Es wurde in der Potenzialberechnung dargelegt, dass diese Verkaufsflächengrößenordnung auch in der ersten Baustufe als tragfähig zu bewerten ist.
  - Über die Ansiedlung eines Vollsortimenters/Supermarkts auf der Planfläche hinaus, ist ein tragfähiges Entwicklungspotenzial für eine weitere Ansiedlung im Vollsortimentsbereich gegeben. Diese kann perspektivisch zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche beitragen. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird hier eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.000 m<sup>2</sup> (=verbleibendes Potenzial nach Realisierung des Planvorhabens, s. Kapitel 4) als realistisch bewertet.
  - Absehbar wird auch die Realisierung der zweiten Baustufe angestrebt, so dass langfristig eine eindeutige Konformität mit den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts festzustellen ist. Die weiteren Prüfschritte des Prüfschemas werden erfüllt.
  - Im Hinblick auf die Zielstellung eine moderne und attraktive Nahversorgung für das Wohngebiet „Springbach Höfe“ zu etablieren, wird eine Verkaufsflächengröße von 1.400 m<sup>2</sup> im Vergleich mit derzeit realisierten Marktkonzepten als angemessen bewertet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Verkaufsflächendimensionierungen einen groben Richtwert darstellen, da insbesondere eine abschließende und valide Einschätzung zu „erforderlichen“ Flächenproduktivitäten angesichts der hohen Dynamik im Lebensmittelbereich nur annäherungsweise möglich ist.

In einem nachfolgenden Schritt ist zu prüfen ob diese Verkaufsflächendimensionierungen nicht nur als tragfähig sondern auch als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB zu bewerten sind. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die konkreten absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu betrachten.

## Teil 2: Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Supermarkts auf dem neuen Wohngebiet „Springbach Höfe“ gem. § 11 Abs.

### 3 BauNVO

Aufbauend auf die *Herleitung einer tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung für die Entwicklung eines Nahversorgungsangebots für das neue Wohngebiet „Springbach Höfe“* (Teil 1) wird in der folgenden Verträglichkeitsanalyse ein Planvorhaben (Supermarkt) mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrachtet.

Das Planvorhaben wird somit die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF) überschreiten.

Der Standort des Marktes befindet sich gem. Vorhabenplanung in einer integrierten Wohngebietslage (Entwicklungsgebiet „Springbach Höfe“), außerhalb eines definierten zentralen Versorgungsbereichs. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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

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

#### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune oder in Nachbarkommunen

#### **Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben**

- Einordnung in den LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (insb. 2 Ziel)

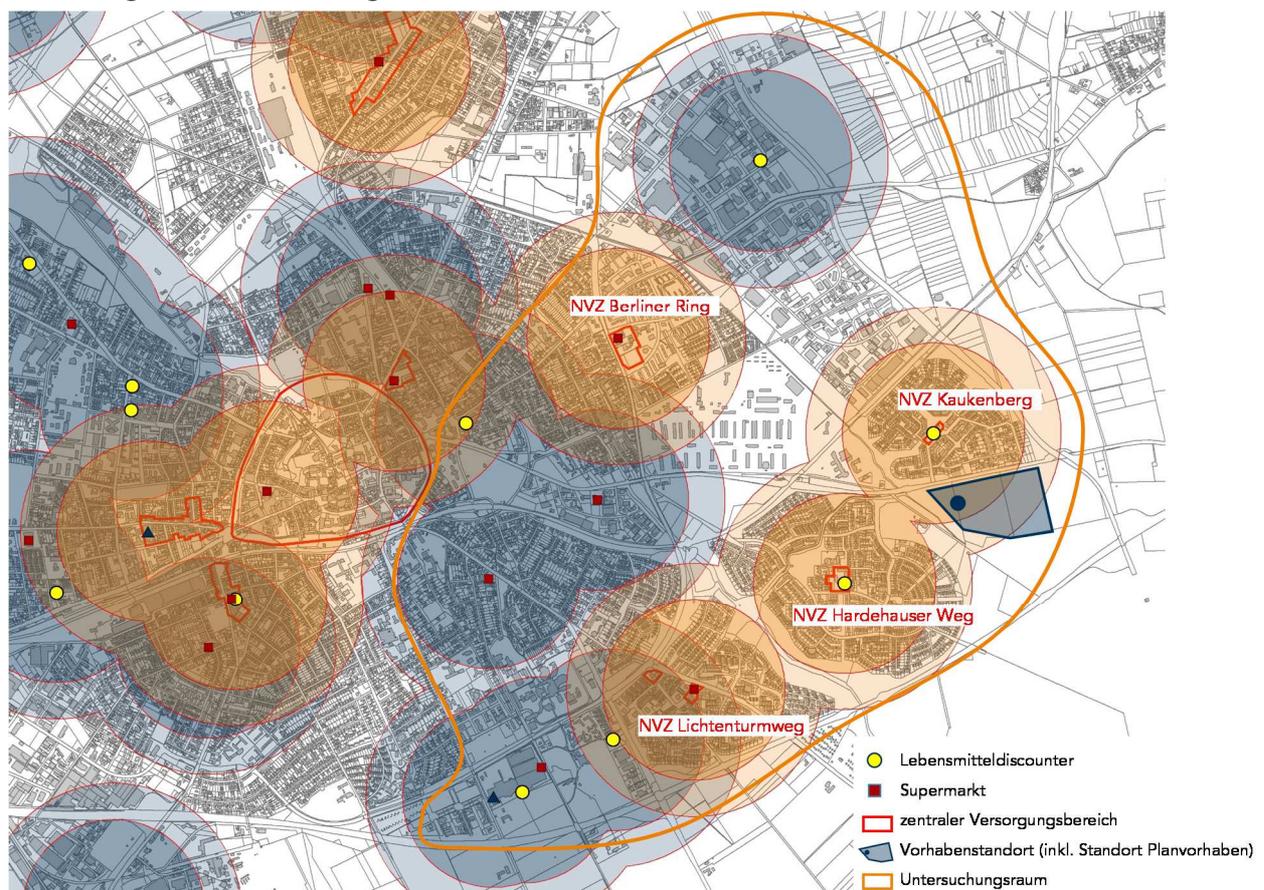
## 1 Markt- und Standortanalyse

### 1.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 2.1) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 5: Untersuchungsraum des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerber: eigene Bestandserhebung 2013 und Überprüfung 2015; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2015; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Der Untersuchungsraum umfasst somit die östliche Kernstadt Paderborn, in welcher der Vorhabenstandort am östlichen Siedlungsrand liegt. Östlich des Vorhabenstandorts schließen sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grünflächen (bzw. militärische Übungsflächen) an. Die nächstgelegenen Wettbewerbsstrukturen liegen hier deutlich entfernt, so dass eine Ausweitung des Untersuchungsraums in diese Richtung nicht vorgenommen wird.

Im Untersuchungsraum liegen somit vier zentrale Versorgungsbereiche (NVZ Kaukenberg, NVZ Hardehauser Weg, NVZ Lichtenturmweg, NVZ Berliner Ring).

## 1.2 Angebotsanalyse

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

**Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)**

Kom-mune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel	
		Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Pader-born	NVZ Kaukenberg	1.000	4,7
	NVZ Hardehauser Weg	400	3,4
	NVZ Lichtenturmweg	500	2,4
	NVZ Berliner Ring	500	1,9
	Sonstige Lagen innerhalb des Untersuchungsraums	9.700	45,5
<b>Gesamt *</b>		<b>12.200</b>	<b>57,9</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Bestandserhebung 2013 und Überprüfung 2015; Umsatzprognose: ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Innerhalb des Untersuchungsraums sind ein Verbrauchermarkt, fünf Supermärkte, sechs Lebensmitteldiscounter verortet. Vier dieser insgesamt 12 strukturprägenden Wettbewerber sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. In den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen NVZ Kaukenberg und NVZ Hardehausen ist jeweils ein Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb vorhanden; ein systemgleicher Wettbewerber (d. h. Supermarkt) befindet sich hier jedoch nicht. Ein wesentlicher Versorgungsstandort ist darüber hinaus der Ergänzungsstandort Südring-Center/Real (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 130) mit dem SB-Warenhaus Real sowie weiteren Angebotsstrukturen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (u. a. Minipreis, Aldi).

Die räumliche Nahversorgung ist überwiegend flächendeckend gegeben (s. **Abbildung 5**). In den an den Vorhabenstandort angrenzenden leicht abgesetzt liegenden Siedlungsbereichen übernehmen die vorhandenen Lebensmitteldiscounter in den Nahversorgungszentren eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung.

Mit der Realisierung des Projekts „Springbach Höfe“ entstehen neue Wohnsiedlungsbereiche auf der Planfläche. Die bestehenden Lebensmittelmärkte innerhalb der Nahversorgungszentren können eine fußläufige Nahversorgung insbesondere in den östlichen Randbereichen der Entwicklungsfläche nur unzureichend herstellen. Die Ansiedlung eines Supermarkts kann sowie einerseits zu einer Sicherung der räumlichen Nahversorgung (s. hierzu auch Kapitel 2) und andererseits zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes im Standortumfeld beitragen (bisher nur Lebensmitteldiscounter in den angrenzenden Siedlungsbereichen).

### 1.3 Nachfrageanalyse

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 98,8 (IFH 2015) auf, d. h. sie liegt leicht unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum (s. Kapitel 1.1) bzw. in den abgeleiteten Einzugsgebieten (s. Kapitel 2.1) dar. Berücksichtigung findet hierbei außerdem die Einwohner des Entwicklungsgebiet „Springbach Höfe“ (in Baustufen).

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum**

Raumbezug	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
1. Baustufe (= Kerneinzugsgebiet)	1.000	2,3
2. Baustufe (= Kerneinzugsgebiet)	1.500	3,4
Erweitertes Einzugsgebiet	10.100	23,0
Weitere Lage Untersuchungsraum	15.700	35,7
<b>Gesamt</b>	<b>25.800</b>	<b>58,7</b>
	<i>Inkl. 1. Baustufe: 26.800</i>	<i>Inkl. 1. Baustufe: 61,0</i>
	<i>Inkl. 2. Baustufe: 27.300</i>	<i>Inkl. 2. Baustufe: 62,1</i>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH 2015; Einwohnerzahlen: Stadt Paderborn, Stand: 30.11.2015; IT.NRW 2015, GeoBasis-DE/BKG 2015; Werte gerundet.

### 1.4 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Vorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Für die

städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (Stadt + Handel 2015) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

**Tabelle 6: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Hardehauser Weg**

ZVB Nahversorgungszentrum Hardehauser Weg			
<p> <span style="color: red;">●</span> Einzelhandel  <span style="color: blue;">●</span> Zentrenergänzende Funktionen  <span style="color: yellow;">●</span> Leerstand  <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Zentraler Versorgungsbereich         </p> <p>Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.</p>			
Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner im zu versorgenden Siedlungsbereich	5.840	Eindeutiger Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich  Geringfügige Angebotsergänzung durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	rd. 650		
Anzahl EH-Betriebe	5		
Anzahl Leerstände	1		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	7		
Magnetbetriebe	Aldi		
Verkaufsfläche		in m <sup>2</sup>	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		520	80
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		50	8
Überwiegend langfristiger Bedarf		80	12

<b>ZVB Nahversorgungszentrum Hardehauser Weg (Fortsetzung)</b>	
Lage und Anbindung	Lage im Osten des Stadtteils Paderborn Kernstadt Anbindung MIV: L755, K29
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Kompaktes und geplantes Versorgungszentrum mit innenliegender Platzsituation Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb des Zentrums Geringe Angebotsergänzung durch kleinteiligen Einzelhandel Versorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der Kernstadt Paderborns
Abgrenzungsempfehlung	Orientiert an den Bestandstrukturen umfasst es die Grundstücksbereiche östlich des Auenhauser Wegs sowie nördlich des Willebadessener Wegs
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich Räumliches Entwicklungspotenzial durch Umstrukturierungen im Bestand gegeben Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
<b>Stärken/Schwächen</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
Lebensmitteldiscounter gewährleistet die fußläufige Nahversorgung	Lebensmitteldiscounter nicht marktgängig aufgestellt
Städtebaulich attraktive Platzsituation	Geringes Angebot ergänzender Einzelhandelsbetriebe
<b>Planungsziele/Handlungsempfehlungen</b>	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche: Ausbau des Nahversorgungsangebots	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die zugeordneten Siedlungsbereiche, Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	
Ansiedlung/Neuaufstellung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts um mittel- bis langfristig die Bestandskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen	

Quelle: Stadt + Handel 2015: S. 86 – 87.

Tabelle 7: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Kaukenberg

## ZVB Nahversorgungszentrum Kaukenberg



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner im zu versorgenden Siedlungsbereich	4.170	Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	rd. 1.250		
Anzahl EH-Betriebe	4		
Anzahl Leerstände	-		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	7		
Magnetbetriebe	Netto		
Verkaufsfläche		in m <sup>2</sup>	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		1.190	95
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		40	3
Überwiegend langfristiger Bedarf		20	2

<b>ZVB Nahversorgungszentrum Kaukenberg (Fortsetzung)</b>	
Lage und Anbindung	<p>Lage im Osten des Stadtteils Paderborn Kernstadt</p> <p>Anbindung MIV: B64, L755, K29</p> <p>Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 9 und 28)</p>
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	<p>Funktional geprägtes Nahversorgungszentrum</p> <p>Ansässiger marktgängiger Lebensmitteldiscounter stellt den wesentlichen Frequenzbringer dar, ergänzt um einige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe</p> <p>Versorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der Kernstadt Paderborns</p>
Abgrenzungsempfehlung	Grundstücksbereiche der ansässigen Einzelhandelsbetriebe im Kreuzungsbereich Kaukenberg und Arnikaweg
Anforderungen an ZVB	<p>Bestandsstruktur erfüllt Kriterien</p> <p>Räumliches Entwicklungspotenzial durch Umstrukturierungen im Bestand gegeben</p> <p>Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben</p>
<b>Stärken/Schwächen</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
Marktgängiger Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb	Geringe Angebotsergänzung von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen
Keine Leerstände	
<b>Planungsziele/Handlungsempfehlungen</b>	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die zugeordneten Siedlungsbereiche Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	

Quelle: Stadt + Handel 2015: S. 88 – 89.

Tabelle 8: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Lichtenturmweg

## ZVB Nahversorgungszentrum Lichtenturmweg



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

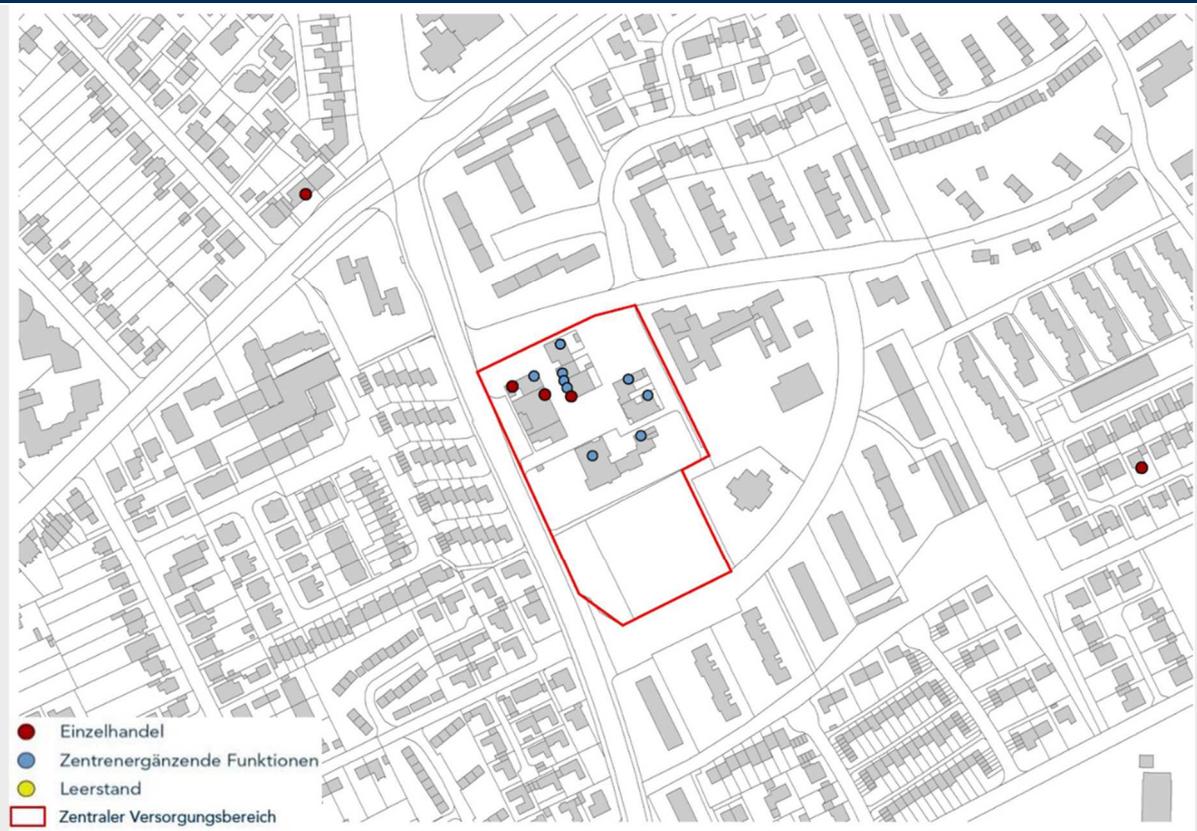
Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner im zu versorgendem Siedlungsbereich	3.680	Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	620		
Anzahl EH-Betriebe	3		
Anzahl Leerstände	3		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	5		
Magnetbetriebe	Nahkauf		
Verkaufsfläche		in m <sup>2</sup>	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		610	98
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		10	2
Überwiegend langfristiger Bedarf		-	-

ZVB Nahversorgungszentrum Lichtenturmweg (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	<p>Lage im Südosten des Stadtteils Paderborn Kernstadt</p> <p>Anbindung MIV: B64, L755, K38</p> <p>Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 4, 9, 24 und 43)</p>
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	<p>Bipolare Zentrenstruktur</p> <p>Einzelhandelsbesatz konzentriert sich aktuell auf östlichen Pol des Zentrums</p> <p>Westlicher Pol durch zentrenergänzende Funktionen geprägt</p> <p>Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb im östlichen Teil des Zentrums</p> <p>Geringe Angebotsergänzung durch kleinteiligen Einzelhandel</p> <p>Nahversorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der Kernstadt Paderborns</p>
Abgrenzungsempfehlung	Orientiert an den Bestandstrukturen der beiden Zentrenbereiche am Lichtenturmweg
Anforderungen an ZVB	<p>Bestandsstruktur erfüllt nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich</p> <p>Räumliches Entwicklungspotenzial durch Umstrukturierungen im Bestand gegeben</p> <p>Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben</p>
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Lebensmittelvollsortimenter gewährleistet die fußläufige Nahversorgung	Lebensmittelanbieter nicht marktgängig aufgestellt
Stark verdichtetes Wohnumfeld	Geringe Angebotsergänzung durch Einzelhandels- und Komplementärnutzungen
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche: Ausbau des Nahversorgungsangebots	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die zugeordneten Siedlungsbereiche, Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	
Ansiedlung/Neuaufstellung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts um mittel- bis langfristig die Bestandskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen	

Quelle: Stadt + Handel 2015: S. 84 – 85.

Tabelle 9: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Berliner Ring/Arndtstraße

## ZVB Nahversorgungszentrum Berliner Ring/Arndtstraße



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner im zu versorgendem Siedlungsbereich	2.830	Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	rd. 550		
Anzahl EH-Betriebe	3		
Anzahl Leerstände	-		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	9		
Magnetbetriebe	M. Kara Lebensmittel		
Verkaufsfläche		in m <sup>2</sup>	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		530	96
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		20	4
Überwiegend langfristiger Bedarf		-	-

ZVB Nahversorgungszentrum Berliner Ring/Arndtstraße (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	<p>Lage im Osten des Stadtteils Paderborn Kernstadt</p> <p>Anbindung MIV: L755, K38</p> <p>Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 7, 43 und 58)</p>
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	<p>Kompaktes und funktional gestaltetes Zentrum</p> <p>Strukturprägender Lebensmittelanbieter als Magnetbetrieb des Zentrums</p> <p>Vorwiegende Prägung durch ergänzende Nutzungen</p> <p>Nahversorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der Kernstadt Paderborns</p>
Abgrenzungsempfehlung	<p>Orientiert an den Bestandsstrukturen des Nahversorgungszentrums im Bereich östlich des Berliner Rings und südlich der Arndtstraße</p> <p>Ergänzung um Potenzialfläche im Süden zur Weiterentwicklung des Zentrums aus fachgutachterlicher Sicht zu empfehlen</p>
Anforderungen an ZVB	<p>Bestandsstruktur erfüllt nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich</p> <p>Potenzialfläche im Süden des Zentrums aus fachgutachterlicher Sicht vorhanden (Abwägung mit anderen Belangen erforderlich)</p> <p>Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben</p>
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Lebensmittelmarkt gewährleistet die fußläufige Nahversorgung	Lebensmittelanbieter nicht marktgängig aufgestellt
Keine Leerstände	Geringe Angebotsergänzung durch Einzelhandelsbetriebe
Nutzungsvielfalt durch Komplementärnutzungen	
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche: Ausbau des Nahversorgungsangebots	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die zugeordneten Siedlungsbereiche Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	
Ansiedlung/Neuaufstellung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts um mittel- bis langfristig die Bestandskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen	

Quelle: Stadt + Handel 2015: S. 80 – 81.

## 2 Marktposition des Vorhabens

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

### 2.1 Einzugsgebiet

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

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

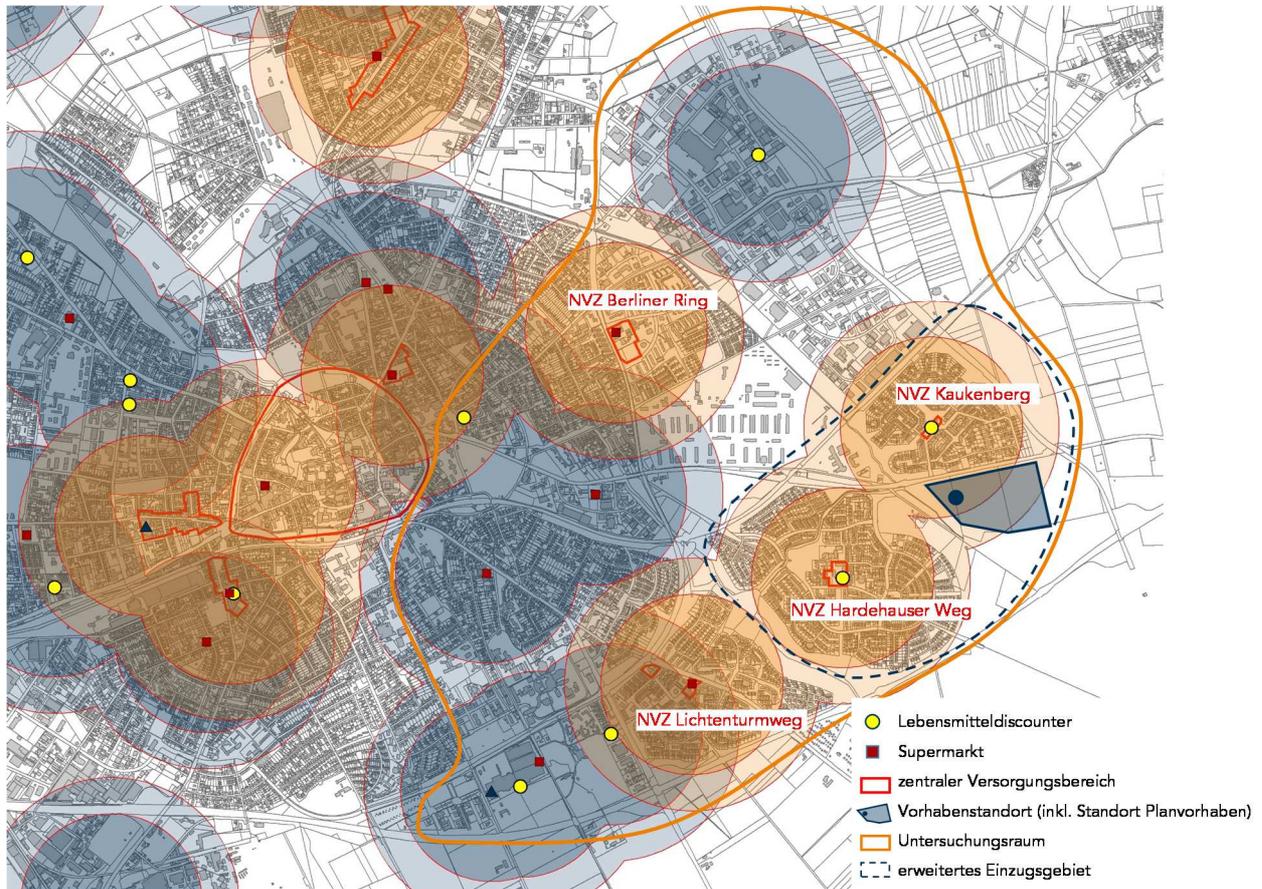
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst zunächst die Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“. Hier entstehen in zwei Baustufen Wohnbauflächen für bis zu 1.500 Einwohner. Für diese ist das Planvorhaben der wesentliche Nahversorgungsbetrieb.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst insbesondere die weiteren westlich angrenzenden Siedlungsgebiete. Hier wird das Lebensmittelangebot derzeit durch zwei Lebensmitteldiscounter bereitgestellt. Das Planvorhaben ist somit für einen großen Teil dieser Siedlungsgebiete der nächstgelegene Versorgungsstandort im Vollsortimentsbereich.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen (s. Kapitel 3.1).

Abbildung 6 stellt die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet des Planvorhabens dar.

**Abbildung 6: Wettbewerbsstandorte, Einzugsgebiet des Planvorhabens**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerber: eigene Bestandserhebung 2013 und Überprüfung 2015; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2015; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

## 2.2 Sortimente, Verkaufsfläche und Umsatzprognose

Aufbauend auf der Herleitung einer tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung für die Entwicklung eines Nahversorgungsangebots für das neue Wohngebiet „Springbach Höfe“ (Teil 1) wird im Folgenden ein Planvorhaben (Supermarkt) mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrachtet.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Tabelle 10).

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standort-spezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens abgeleitet. Da derzeit noch kein Betreiber feststeht, erfolgt bei der folgenden Herleitung eine Orientierung an den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der derzeitigen Marktführer Rewe und Edeka, somit wird vorliegend auch ein realitätsnaher Worst Case angewendet.

Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Supermarkts Rewe beträgt rd. 3.840 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr<sup>3</sup>.
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Supermarkts Edeka beträgt rd. 4.180 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr<sup>4</sup>.
- Der Untersuchungsraum weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 98,8; vgl. IFH 2015).
- Die Wettbewerbsstrukturen in den direkt angrenzenden Siedlungsbereichen stellen sich eindeutig discountorientiert dar (Lebensmitteldiscounter in den Nahversorgungszentren Kaukenberg (Netto) und Hardehauser Weg (Aldi)).
- Ein wesentlicher Wettbewerbsstandort im weiteren Umfeld ist insbesondere der Ergänzungsstandort Südring-Center/Real (Real, Minipreis, Aldi).
- Mit der Realisierung des Projekts „Springbach Höfe“ entstehen neue Wohnsiedlungsbereiche auf der Planfläche (bis zu 1.500 Einwohner).

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben im Sinne eines realitätsnahen Worst Case eine Flächenproduktivität von rd. 3.800 – 4.300 Euro/m<sup>2</sup> erreichen wird. Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

---

<sup>3</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2015.

<sup>4</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2015.

**Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens**

Sortiment	VKF-Anteil in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.120	3.800 – 4.300	4,3 – 4,8
Drogeriewaren	10	140		0,5 – 0,6
Sonstige Sortimente	10	140		0,5 – 0,6
<b>Gesamt*</b>	<b>100</b>	<b>1.400</b>	<b>3.800 – 4.300</b>	<b>5,3 – 6,0</b>

Quelle: Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Lebensmittelmärkte nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2015; Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;  
 \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das **Planvorhaben** ein perspektivischer Jahresumsatz von 5,3 – 6,0 Mio. Euro prognostiziert. Rund 4,3 – 4,8 Mio. Euro werden hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Angesichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzumfangs in den weiteren nahversorgungsrelevanten und sonstigen Sortimenten ist von negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen nicht auszugehen. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

## 3 Auswirkungenanalyse

### 3.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 0) von Relevanz.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Es wird daher ein sogenannter ‚Streuumsatz‘ i. H. v. rd. 5 % angenommen, der nicht umverteilungsrelevant im aufgezeigten Untersuchungsraum ist. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Zu beachten ist, dass sich die Umsatzherkunft des Planvorhabens zu einem nicht unwesentlichen Anteil aus dem neuen Wohngebiet „Springbach Höfe“ generiert. Der Umsatz wird somit nur teilweise zu Lasten der bestehenden Angebotsstrukturen umverteilt. In zwei Baustufen sollen hier zukünftig bis zu 1.500 Einwohner leben (bis zu rd. 3,4 Mio. Euro zusätzlicher Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel). Diese zusätzliche Kaufkraft wird weiterhin nicht vollständig durch das Planvorhaben gebunden. Vielmehr profitieren insbesondere auch die umliegenden Lebensmittelmärkte (bspw. die Lebensmitteldiscounter in den angrenzenden Siedlungsbereichen) durch zufließende Kaufkraft. Dies wirkt sich „auswirkungsmindernd“ aus. Diese zusätzlich gebundene Kaufkraft (d. h. ein gegenwärtig höherer Bestandsumsatz) wird bei der relativen Umsatzumverteilung bereits berücksichtigt.

Die Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (im Worst Case, s. Tabelle 10) wird in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Berücksichtigt wird hierbei, dass die Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ in zwei Baustufen realisiert werden soll. In der ersten Baustufe (rd. 1.000 Einwohner) stellen sind aufgrund des geringeren „neuen“ Kaufkraftpotenzials leicht höhere Auswirkungen festzustellen.

**Tabelle 11: Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**

Kom-mune	Lage	1. Baustufe		2. Baustufe	
		in Mio. Euro p. a.	in %*	in Mio. Euro p. a.	in %*
Pader-born	NVZ Kaukenberg	~ 0,2	~ 4	~ 0,2	~ 3
	NVZ Hardehauser Weg	~ 0,2	~ 4	~ 0,1	~ 4
	NVZ Lichtenturmweg	~ 0,2	~ 6	~ 0,1	~ 5
	NVZ Berliner Ring	< 0,1	~ 3	< 0,1	~ 3
	Sonstige Lagen innerhalb des Untersuchungsraums	~ 2,9	~ 6	~ 2,5	~ 5
<i>Kaufkraftbindung „Springbach Höfe“</i>		~ 1,0	-	~ 1,5	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		~ 0,2	-	~ 0,2	-
<b>Gesamt **</b>		~4,8	-	~ 4,8	-

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose: ständige Auswirkungen handelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;

\* Kaufkraftzufluss durch das Projekt „Springbach Höfe“ bereits berücksichtigt;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden ebenfalls aufgezeigt.

Durch das Planvorhaben wird (im Worst Case) eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 4,8 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen. Zu beachten ist, dass sich die Umsatzherkunft des Planvorhabens zu einem nicht unwesentlichen Anteil aus dem neuen Wohngebiet „Springbach Höfe“ generiert (Kaufkraftbindung „Springbach Höfe“).

#### Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 4 % bzw. von rd. 0,2 Mio. Euro (1. Baustufe) auf den zentralen Versorgungsbereich **NVZ Kaukenberg** aus. Diese entfallen insbesondere auf den Wettbewerber Netto. Dieser ist der wesentliche Magnetbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums.

Aufgrund der geringen sowohl monetären als auch relativen Umsatzumverteilungen ist eine durch das Vorhaben ausgelöste Betriebsaufgabe und somit eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums nicht zu erwarten. Die ermittelten Flächenproduktivitäten zeigen sich auch zukünftig mindestens als durchschnittlich. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich NVZ Kaukenberg in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten durch das Planvorhaben sind damit nicht zu erwarten. Vielmehr kann das Nahversorgungszentrum durch die perspektivisch zusätzlich am Standort vorhandene Kaufkraft profitieren.

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 4 % bzw. von rd. 0,2 Mio. Euro (1. Baustufe) auf den zentralen Versorgungsbereich **NVZ Hardehauser Weg** aus. Diese entfallen insbesondere auf den Wettbewerber Aldi. Dieser ist der wesentliche Magnetbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums und weist gegenwärtig eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf.

Aufgrund der geringen sowohl monetären als auch relativen Umsatzumverteilungen ist eine durch das Vorhaben ausgelöste Betriebsaufgabe und somit eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums nicht zu erwarten. Die ermittelten Flächenproduktivitäten zeigen sich auch zukünftig deutlich überdurchschnittlich. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich NVZ Hardehauser Weg in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten durch das Planvorhaben sind damit nicht zu erwarten. Vielmehr kann das Nahversorgungszentrum durch die zusätzlich am Standort vorhandene Kaufkraft profitieren. Inwieweit langfristig ein Betrieb des Aldi-Markts aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße wahrscheinlich ist, ist nicht untersuchungsrelevant.

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 6 % bzw. von rd. 0,2 Mio. Euro (1. Baustufe) auf den zentralen Versorgungsbereich **NVZ Lichtenturmweg** aus. Diese entfallen insbesondere auf den systemgleichen Wettbewerber Nahkauf. Dieser ist der wesentliche Magnetbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums und weist gegenwärtig eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf.

Aufgrund der geringen monetären Umsatzumverteilungen ist eine durch das Vorhaben ausgelöst Betriebsaufgabe und somit eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums jedoch nicht zu erwarten. Der Lebensmittelmarkt liegt von Wohnsiedlungsbereichen umgeben und ist insbesondere auf die Versorgung des fußläufigen Einzugsgebiets ausgerichtet. Die ermittelten Flächenproduktivitäten zeigen sich auch zukünftig leicht überdurchschnittlich. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich NVZ Lichtenturmweg in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten durch das Planvorhaben sind damit nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3 % bzw. von weniger als 0,1 Mio. Euro (1. Baustufe) auf den zentralen Versorgungsbereich **NVZ Berliner Ring** aus. Diese betreffen insbesondere den Lebensmittelmarkt M. Kara innerhalb des Nahversorgungszentrums, wobei aufgrund der vergleichsweise

größeren Entfernung zum Vorhabenstandort/der geringen Überschneidung der Einzugsgebiete von nur geringen Umsatzumverteilungen auszugehen ist.

Aufgrund der geringen sowohl monetären als auch relativen Umsatzumverteilungen ist eine durch das Vorhaben ausgelöste Betriebsaufgabe und somit eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich NVZ Berlinger Ring in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten durch das Planvorhaben sind damit nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen von rd. 6 % bzw. rd. 2,9 Mio. Euro.

Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den räumlich nahegelegenen systemgleichen Wettbewerber Rewe an der Driburger Straße, Rewe an der Warburger Straße sowie die Bestandsstrukturen am Ergänzungsstandort Südring-Center/Real (insbesondere Real, Minipreis).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind allerdings angesichts der Umsatzumverteilungen pro Betrieb nicht zu erwarten. Diese Betriebe haben bisher nicht unwesentlich durch Kaufkraftzuflüsse aus den an den Vorhabenstandort angrenzenden Siedlungsbereichen (hier bisher nur Angebotsstrukturen im Discountsegment) profitiert. Unter Berücksichtigung der ermittelten Umsatzumverteilungen liegen die Flächenproduktivitäten auch zukünftig weiterhin in einem mindestens durchschnittlichen Bereich.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sind somit nicht zu erwarten.**

### **3.2 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben**

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2013) dargestellt.

#### **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2013 – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel**

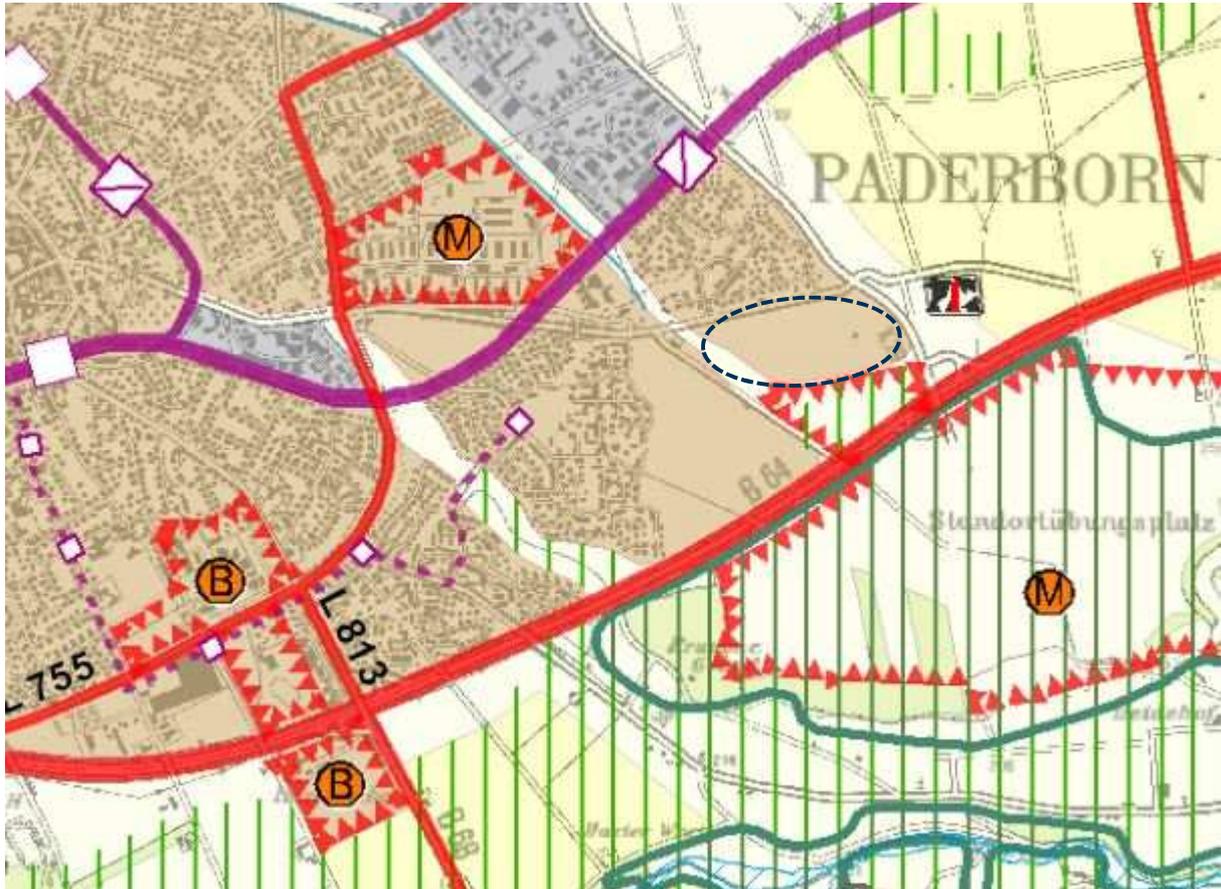
##### **1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:**

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

Bzgl. 1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Standort auf der Planfläche „Springbach Höfe“ befindet sich gemäß Regionalplan Paderborn in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Bezirksregierung Detmold).

Abbildung 7: Regionalplan Paderborn



Quelle: Bezirksregierung Detmold.

## **2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente:**

*„Im Sinne von „2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:*

- *„eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 2 Ziel ist festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß Sortimentsliste der Stadt Paderborn als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Der Vorhabenstandort verfügt über eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe an der Driburger Straße.
- Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentrum Kaukenberg, Nahversorgungszentrum Hardehauser Weg) verfügen jeweils über einen Lebensmittelmarkt. Weitere Potenzialflächen sind lediglich für die Erweiterung der bestehenden Anbieter ersichtlich; Potenzialflächen zur ergänzenden Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes sind jedoch nicht erkennbar.
- Die vorhandenen Lebensmittelmärkte in den angrenzenden Siedlungsbereichen tragen hier zu einer guten Versorgungssituation bei. Mit der Realisierung des Projekts „Springbach Höfe“ entstehen jedoch neue Wohnsiedlungsbereiche auf der Planfläche. Die bestehenden Lebensmittelmärkte innerhalb der Nahversorgungszentren können eine fußläufige Nahversorgung insbesondere in den östlichen Randbereichen der Entwicklungsfläche nur unzureichend herstellen. Die Ansiedlung eines Supermarkts kann sowie einerseits zu einer Sicherung der räumlichen Nahversorgung und andererseits zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes im Standortumfeld beitragen (bisher nur Lebensmitteldiscounter in den angrenzenden Siedlungsbereichen).
- Die Prüfung der Nahversorgungsfunktion hat gezeigt, dass das Planvorhaben der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dient.
- Im Sinne der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Bereitstellung einer wohnortnahen Versorgung - für bis zu rd. 1.500 zusätzliche Einwohner – durch das Planvorhaben somit eindeutig positiv zu bewerten (s. hierzu Einordnung in das Prüfschema in Kapitel 3 und 4).
- Entsprechend der Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung werden durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur ausgelöst.

### **3 Ziel Beeinträchtungsverbot:**

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

Bzgl. 3 Ziel ist festzuhalten:

- Das Vorhaben ist kongruent zum Beeinträchtungsverbot (s. Kapitel 3.1).

**Insgesamt kann dem Vorhaben somit eine Kongruenz zu den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2013 attestiert werden.**

## 4 Zusammenfassung der Ergebnisse

Aufbauend auf die *Herleitung einer tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung für die Entwicklung eines Nahversorgungsangebots für das neue Wohngebiet „Springbach Höfe“* (Teil 1) wurde in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ein Planvorhaben (Supermarkt) mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrachtet.

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten.

### **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

- Insgesamt kann dem Vorhaben eine Kongruenz zu den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2013 attestiert werden.

**Die Ansiedlung eines Supermarkts mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist letztlich als verträglich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und dem LEP NRW - Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zu bewerten. Die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente sollte aus städtebaulichen Gründen auf max. 10 % begrenzt werden.**

Aus fachgutachterlicher Sicht ist ergänzend zu empfehlen auf max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zuzulassen. Eine Begrenzung erfolgt vor dem Hintergrund des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche. Angesichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzumfangs ist von negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht auszugehen.

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung _____	5
Abbildung 2:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment _____	6
Abbildung 3:	Vorhabenstandort „Springbach Höfe“ – unmittelbares Wettbewerbsumfeld _____	7
Abbildung 4:	Zu versorgende Siedlungsbereiche der Nahversorgungszentren – Nahbereich Nahversorgungsbetrieb „Springbach Höfe“ _____	9
Abbildung 5:	Untersuchungsraum des Planvorhabens _____	23
Abbildung 6:	Wettbewerbsstandorte, Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	35
Abbildung 7:	Regionalplan Paderborn _____	42

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen _____	11
Tabelle 2:	Herleitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Verkaufsflächengrößenordnung im Sinne des Prüfschemas des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts _____	14
Tabelle 3:	Einordnung in das Prüfschema gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept _____	15
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik) _____	24
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum _____	25
Tabelle 6:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Hardehauser Weg____	26
Tabelle 7:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Kaukenberg _____	28
Tabelle 8:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Lichtenturmweg _____	30
Tabelle 9:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Berliner Ring/ Arndtstraße _____	32
Tabelle 10:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens _____	37
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel _____	39

## Literatur und sonstige Quellen

EHI (2015): Handelsdaten aktuell, Köln.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

IT. NRW (2015): Einwohner NRW, Düsseldorf.

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