Stadt + Handel

Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse

für die Ansiedlung eines Toom-Baumarktes in Paderborn, Grüner Weg 41

Verfasser:

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

Dortmund, 13. April 2016

Im Auftrag:

PSC Immobilien GmbH
Grüner Weg 28 – 48
33098 Paderborn

Auftragnehmer:

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhalt

1 Anlass und Untersuchungsziel 2

2 Methodik 3

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen 6

3.1 Stadt Paderborn 6

3.2 Standortbeschreibung Toom am Grüner Weg 41 8

4 Markt- und Standortanalyse 9

4.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum 9

4.2 Angebotsanalyse 11

4.3 Nachfrageanalyse 11

4.4 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse 13

5 Vorhabendaten 14

5.1 Flächenprogramm 14

5.2 Umsatzprognose 16

6 Prüfung der städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen 19

6.1 Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn (Stadt + Handel 2015) 19

6.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der vorhabenbedingten Auswirkungen 21

6.2.1 Hauptsortimente Baumarktsortiment sowie Pflanzen/ Gartenbedarf 21

6.2.2 Ergänzende nicht zentrenrelevante Sortimente 23

6.2.3 Zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente 24

6.3 Raumordnerische Einordnung gem. LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel 25

7 Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse 28

Anhang I

Abbildungsverzeichnis I

Tabellenverzeichnis II

1 Anlass und Untersuchungsziel

In Paderborn ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes der Fa. Toom am Grüner Weg 41 geplant. Das Vorhaben ist mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 8.800 m² als großflächiges Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Standort und Sortimentskonzept sind mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn (Stadt + Handel 2015) abgestimmt.

Im Rahmen des angestrebten B-Plan-Verfahrens sind nunmehr folgende Aspekte zu erörtern und zu klären:

- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungseinschätzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Konformitätsprüfung zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel
- Kongruenzprüfung der Bau- und Gartenmarkt-Ansiedlung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Ziel des vorliegenden Gutachtens ist es, dem Auftraggeber eine fachfundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes der Fa. Toom zur Verfügung zu stellen.

2 Methodik

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

Einzelhandelsbestandserhebung

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 bzw. Erhebung für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum im Jahr 2016 wie folgt:

- Erfassung bzw. Überprüfung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten

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

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage folgende Sortimente für primär untersuchungsrelevant eingeschätzt (= Hauptsortimente des Planvorhabens):

- **Pflanzen/Gartenbedarf** (umfasst folgende Sortimente gemäß Paderborner Sortimentsliste: Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße sowie Gartenartikel),
- **Baumarktsortiment**

Umsatz (Umsatzschätzung Bestand/ Umsatzprognose Vorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung[1] der untersuchungsrelevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt.

Basis für die Umsatzschätzung sowie für die Umsatzprognose der in Rede stehenden Betriebsansiedlung bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn sowie weiterer Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und

[1] Sämtliche Umsatzangaben und Flächenproduktivitäten in diesem Bericht verstehen sich als Bruttoangaben per anno.

- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Nachfrageanalyse

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

Bei allen angebots- und nachfrageseitigen Analysen erfolgt ein Rückgriff auf bzw. ein Abgleich mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn und vorliegenden Einzelhandelskonzepten der Umlandkommunen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage werden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche in vorliegenden Einzelhandelskonzepten herangezogen und entsprechend der Untersuchungsfragen vertieft. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren 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 Zentren durch die Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Einordnung der Ergebnisse der Umsatzumverteilung

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit 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 anhand von Spannweiten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. 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).

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Vorhaben branchenspezifisch zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die wettbewerbsrelevanten Betriebe nach städtebaulichen Lagen im Untersuchungsraum differenziert aufbereitet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen jeweils in Spannweiten dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft. Dadurch werden die Auswirkungen anhand spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

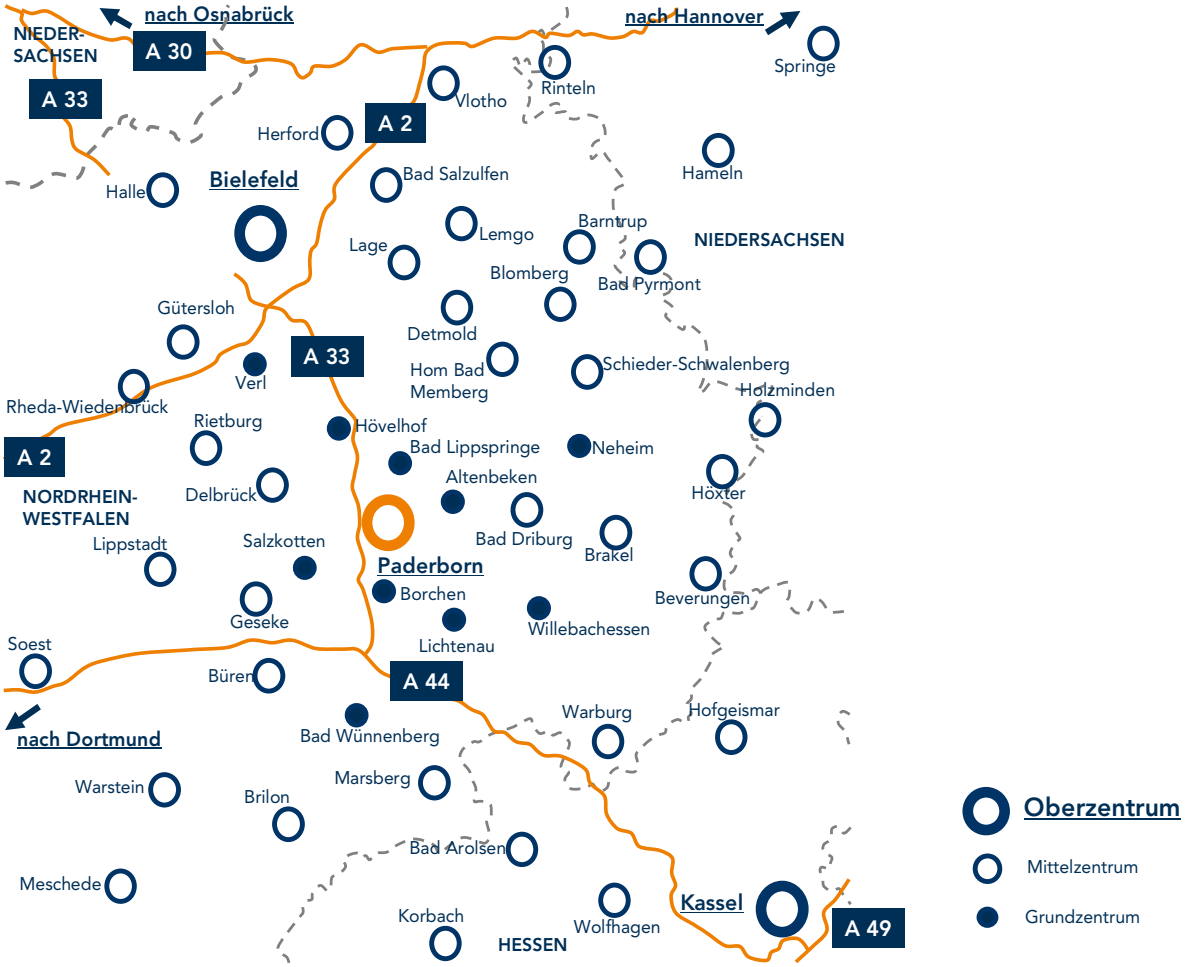
Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß Paderborner Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2015).

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Paderborn

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

Abbildung 1: Lage in der Region

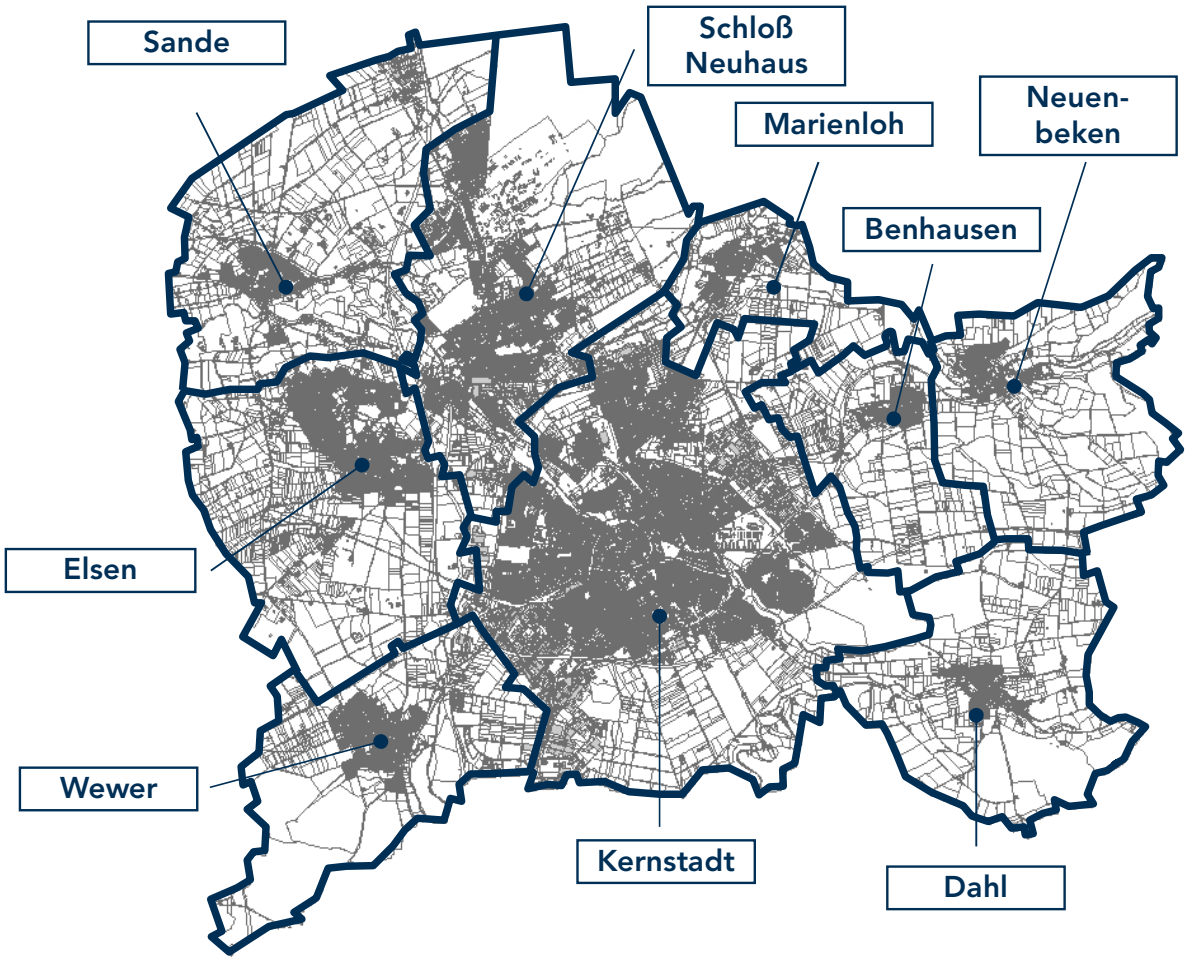


Quelle: Stadt + Handel 2015: S. 16.

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

Die Stadt Paderborn setzt sich aus neun Stadtteilen zusammen. Die rd. 145.604 Einwohner (vgl. IT.NRW, Stand 30.06.2015) der Stadt Paderborn verteilen sich wie folgt innerhalb des Stadtgebiets: rd. 57 % leben im Hauptsiedlungsbereich (Kernstadt), die übrigen rd. 43 % der Bevölkerung verteilen sich auf die weiteren Stadtteile. Dabei sind die Stadtteile Schloß Neuhaus sowie Elsen nach der Kernstadt diejenigen Stadtteile mit den höchsten Einwohnerzahlen (vgl. nachfolgende Tabelle). Während die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 2009 nahezu auf dem gleichen Niveau geblieben ist, wird die Einwohnerzahl in den nächsten zehn Jahren um bis zu rd. 3,7 % ansteigen[2].

Abbildung 2: Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur in Paderborn



Quelle: Stadt + Handel 2015: S. 17.

[2] Vgl. IT NRW 2012, Bevölkerungsprognose für die Stadt Paderborn.

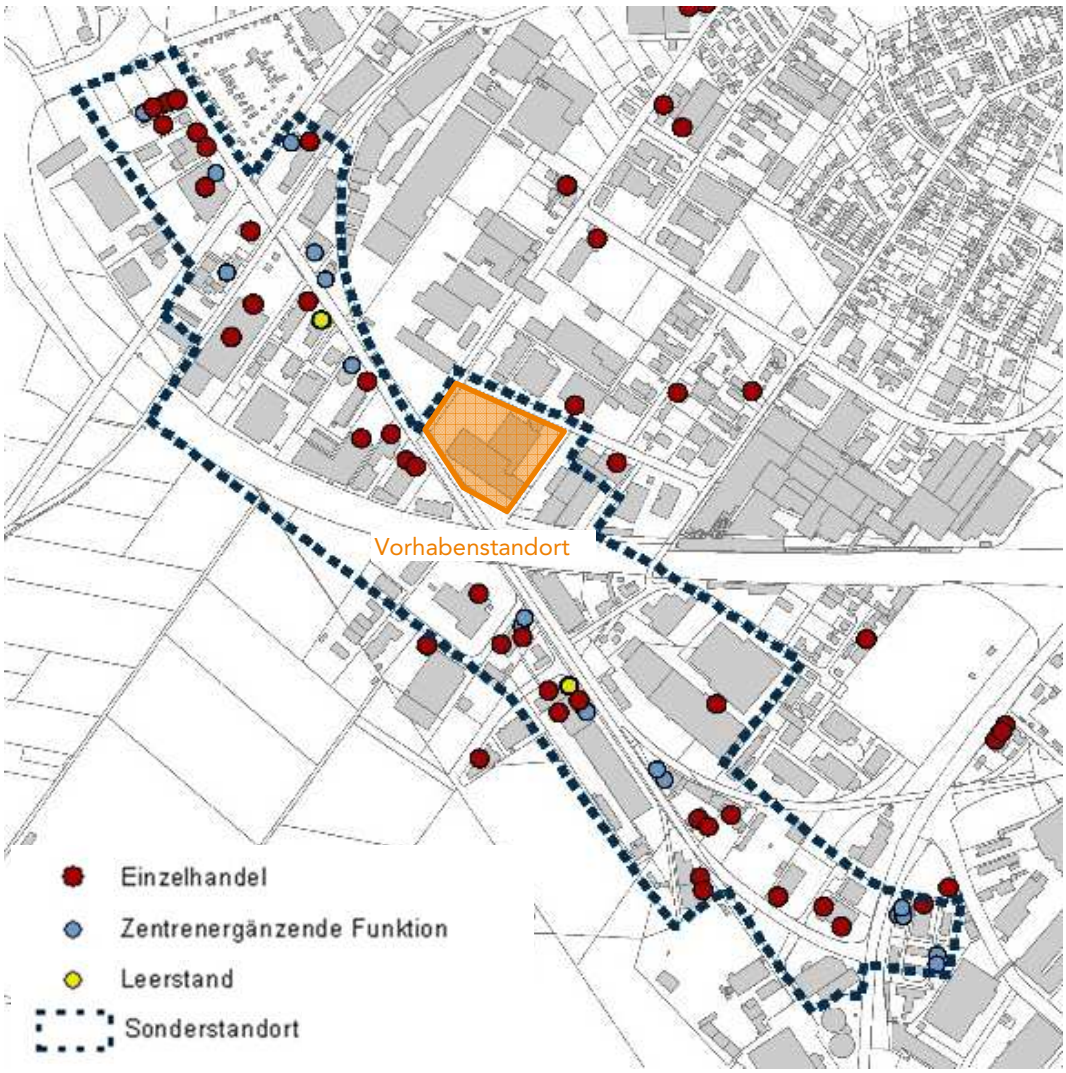
3.2 Standortbeschreibung Toom am Grüner Weg 41

Der Vorhabenstandort des Planvorhabens Toom (s. Abbildung 3) befindet sich am Grüner Weg 41 und liegt innerhalb des gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgegrenzten Sonderstandorts Frankfurter Weg. Dieser Standortbereich ist gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Positivraum insbesondere für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment.

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabstandorts erfolgt über den Frankfurter Weg. Eine Anbindung an den ÖPNV ist in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes nicht gegeben.

Der Vorhabenstandort befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt Paderborn. Das Standortumfeld des Vorhabestandorts ist durch weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt.

Abbildung 3: Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis Stadt + Handel 2015: S. 128.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die Angebots- und Nachfragekennziffern des Untersuchungsraums aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum

Das perspektivische Einzugsgebiet (bezogen auf die Hauptsortimente) des in Rede stehenden Planvorhabens wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber (insbesondere Bau- und Gartenmärkte) im weiteren Umfeld und Raum-Zeit-Determinanten begrenzt.

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst insbesondere die Kernstadt Paderborn sowie die südwestlichen und –östlich angrenzenden Siedlungsbereiche der Stadt Paderborn. Zusammen mit dem in räumlicher Nähe des Planvorhabens liegenden Hagebaumarkt stellt das Planvorhaben hier das wesentliche Angebot in den untersuchungsrelevanten Sortimente Baumarktsortiment und Pflanzen/Gartenbedarf bereit.

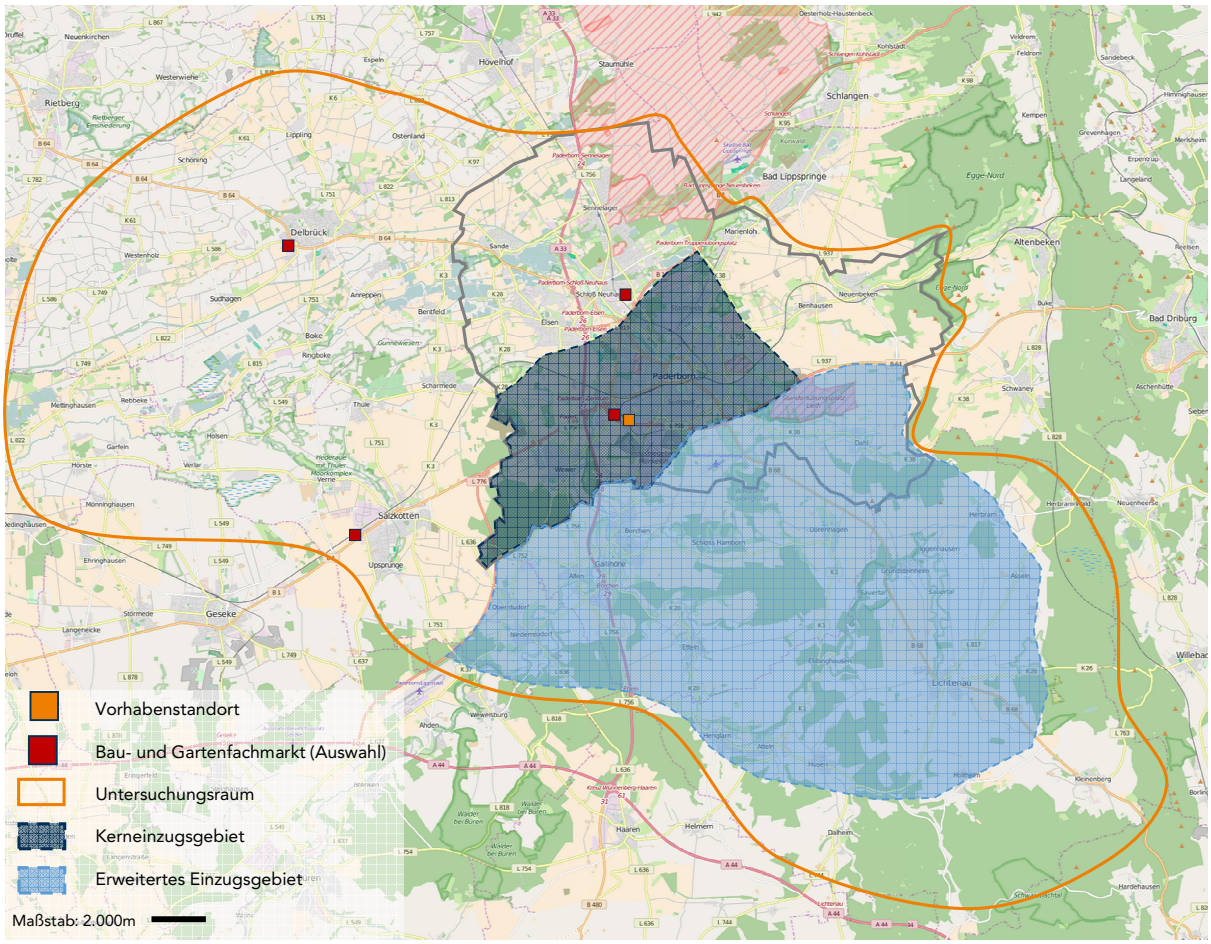
Darüber hinaus sind insbesondere die südlich bzw. südöstlich an Paderborn angrenzenden Kommunen Borchen und Lichtenau, welche Wettbewerbsstrukturen in einem deutlich kleineren Maßstab aufweisen, wesentlich dem erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens zuzuordnen.

Im Norden Paderborns befindet sich mit dem Baumarkt Hornbach ein wesentlicher Wettbewerbsstandort. Ebenso verfügen die südwestlich angrenzenden Kommunen Delbrück (Obi) und Salzkotten (Hagebaumarkt) über vergleichbare Angebotsstrukturen, so dass hier eine Beschränkung des Einzugsgebiets vorzunehmen ist. Da die hier vorhandenen Märkte derzeit, nach der Insolvenz von Max Bahr/Praktiker, durch Zufluss von bisher in Paderborn gebundener Kaufkraft profitieren, werden auch diese durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen sein.

Für die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in das direkte und indirekte Umfeld ist der Untersuchungsraum des Vorhabens somit in Teilen noch weiter zu fassen als das Einzugsgebiet des Vorhabens. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsgebietsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem jeweiligen Einzugsgebiet gebunden haben, mit dem Vorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsgebietsüberschneidung ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die wesentlichen Wettbewerbsstandorte (Auswahl, beschränkt auf Bau- und Gartenfachmärkte) sowie den Untersuchungsraum (bezogen auf die Hauptsortimente) dar.

Abbildung 4: Untersuchungsraum, strukturprägende Wettbewerbsbetriebe



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2013/2016, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Untersuchung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Vorhabens bleibt aufgrund

- der Ausprägung der entsprechenden Verkaufsflächen im Planvorhaben sowie
- der in diesen Sortimentsbereichen differenziert ausgeprägten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum

auf die Stadt Paderborn selbst beschränkt.

4.2 Angebotsanalyse

Nachfolgend wird der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand der primär untersuchungsrelevanten Sortimente (= Hauptsortimente des Planvorhabens) Baumarktsortiment sowie Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum dargestellt.

Hinsichtlich der Bestandsdarstellung der weiteren Randsortimente sei auf Kapitel 6.2.2 verwiesen.

Die folgende Tabelle zeigt die Bestandsstrukturen in den Hauptsortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum.

Tabelle 1: Bestandsstrukturen der primär untersuchungsrelevanten Sortimente Baumarktsortiment sowie Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum

Lage	Baumarktsortiment		Pflanzen/Gartenbedarf	
	VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Sonderstandort Frankfurter Weg	9.400	18,0	2.100	1,2
Sonderstandort Marienloher Straße	7.000	16,7	2.100	1,1
Sonderstandort Dören	2.900	3,0	6.300	4,0
Paderborn sonstige Lagen	3.500	3,2	25.100	5,9
Delbrück sonstige Lagen	7.100	14,5	4.900	1,7
Salzkotten sonstige Lagen	3.000	6,7	2.200	1,3
Borchen sonstige Lagen	-	-	-	-
Lichtenau sonstige Lagen	2.700	4,0	1.100	0,5
Gesamt *	**35.600**	**66,1**	**43.800**	**15,7**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2013/2016, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 m² bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

In Paderborn sind die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Wesentlichen an den ausgewiesenen Sonderstandorten gem. Einzelhandel- und Zentrenkonzept verortet. Es ist darauf hinzuweisen, dass in Paderborn in den letzten Jahren drei Bau- und Gartenmärkte (Max Bahr, Praktiker) aufgrund der Insolvenz des Unternehmens geschlossen wurden. Bisher wurde in einem Fall (Hagebaumarkt am Frankfurter Weg) eine Nachnutzung durch einen Bau- und Gartenmarkt realisiert. Nichtsdestotrotz ist ein deutlicher Verkaufsflächen- und Umsatzrückgang in den untersuchungsrelevanten Sortimenten in Paderborn zu verzeichnen.

4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umlandkommunen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung in Paderborn und den Kommunen des Untersuchungsraums sowie der einzel-

handelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Kommunen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Paderborn weist eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97,16 (vgl. IfH 2015) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die Kaufkraftkennziffern der übrigen Kommunen des Untersuchungsraums stellen sich ebenfalls leicht unterdurchschnittlich dar; die Werte bewegen sich zwischen 95,83 in Lichtenau und 98,53 in Borchen.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen/ Gartenbedarf stellt sich demnach wie folgt dar:

Tabelle 2: Kaufkraft in den primär untersuchungsrelevanten Sortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen/Gartenbedarf

Kommune	Einwohner	Baumarktsortiment	Pflanzen/ Gartenbedarf
		Kaufkraft in Mio. Euro	
Paderborn	145.604	69,0	12,1
Delbrück	31.382	14,9	2,6
Salzkotten	24.762	11,8	2,1
Borchen	13.301	6,3	1,1
Lichtenau	10.557	5,0	0,9
Gesamt *	**225.606**	**107,0**	**18,8**

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraftdaten: IfH 2015; Einwohnerdaten: IT.NRW Bevölkerungsstand vom 30.06.2015 (jeweils nur Hauptwohnsitz);
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

4.4 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Das Planvorhaben verfügt gem. Paderborner Sortimentsliste über untersuchungsrelevante nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (Baumarktsortiment sowie Pflanzen/ Gartenbedarf).
- Der Vorhabenstandort des Planvorhabens Toom befindet sich am Grüner Weg 41 und liegt innerhalb des gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgegrenzten Sonderstandorts Frankfurter Weg. Dieser Standortbereich ist gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Positivraum insbesondere für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment.
- In Paderborn sind die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Wesentlichen an den ausgewiesenen Sonderstandorten gem. Einzelhandel- und Zentrenkonzept verortet. Es ist darauf hinzuweisen, dass in Paderborn in den letzten Jahren drei Bau- und Gartenmärkte (Max Bahr, Praktiker) aufgrund der Insolvenz des Unternehmens geschlossen wurden. Bisher wurde in einem Fall (Hagebaumarkt am Frankfurter Weg) eine Nachnutzung durch einen Bau- und Gartenmarkt realisiert. Nichtsdestotrotz ist ein deutlicher Verkaufsflächen- und Umsatzrückgang in den untersuchungsrelevanten Sortimenten in Paderborn zu verzeichnen.
- Die nächstgelegenen Wettbewerber außerhalb Paderborns liegen in den südwestlich angrenzenden Kommunen Delbrück (Obi) und Salzkotten (Hagebaumarkt).
- Die Stadt Paderborn weist eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97,16 (vgl. IfH 2015) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die Kaufkraftkennziffern der übrigen Kommunen des Untersuchungsraums stellen sich ebenfalls leicht unterdurchschnittlich dar; die Werte bewegen sich zwischen 95,83 in Lichtenau und 98,53 in Borchen.
- Die Sortimente Baumarktsortiment sowie Pflanzen/ Gartenbedarf sind in allen Kommunen als nicht zentrenrelevante Sortimente (sofern ein Einzelhandelskonzept vorliegt) definiert. Für die Kommunen, für welche keine Sortimentsliste vorliegt, ist die Sortimentsliste des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel maßgeblich, welche das Sortiment als nicht zentrenrelevant definiert.

5 Vorhabendaten

In Paderborn ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes der Fa. Toom mit einer Gesamtverkaufsfläche von 8.800 m² am Grüner Weg 41 geplant.

5.1 Flächenprogramm

Von der Gesamtverkaufsfläche (8.800 m²) sind max. 7.400 m² VKF für die nicht zentrenrelevanten Hauptsortimente Baumarktsortiment sowie Pflanzen/ Gartenbedarf, max. 1.550 m² VKF für die ergänzenden nicht zentrenrelevanten Sortimente und max. 800 m² VKF für zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente geplant. Im Sinne einer Flexibilisierung geht die Summe der Einzelsortimente über die maximal geplante Verkaufsfläche des Planvorhabens hinaus.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Flächenprogramm Planvorhaben

Sortimente		VKF Planung in m²	
Nicht zentrenrelevante Hauptsortimente			
Baumarktsortiment i. e. S.	Innenverkaufsfläche (Warm- und Kalthalle)	max. 5.000	max. 5.000
Pflanzen/ Gartenbedarf	Innenverkaufsfläche (Warm- und Kalthalle)	max. 1.200	max. 2.400
	Außenverkaufsfläche (Freifläche nicht überdacht)	max. 1.200	
Ergänzende nicht zentrenrelevante Sortimente (bau- und gartenmarktspezifisch)			
Zoologischer Bedarf		max. 550	max. 1.550
Möbel		max. 510	
Leuchten/Lampen		max. 300	
Kfz-Zubehör		max. 70	
Fahrräder und Zubehör		max. 70	
Campingartikel		max. 70	
Zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente[3]: insgesamt max. 800*			
Wohneinrichtungsbedarf		max. 270	insgesamt max. 800
Heimtextilien/Gardinen, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche		max. 200	
Hausrat		max. 70	
Teppiche		max. 60	
Nahrungs- und Genussmittel		max. 50	
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		max. 50	
Bekleidung		max. 50	
Elektrogroßgeräte		max. 50	
Glas/Porzellan/Keramik		max. 20	
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		max. 20	
Bücher		max. 20	
Spielwaren		max. 20	
Getränke		max. 20	
Zeitungen/Zeitschriften		max. 20	
Gesamt		**8.800**	

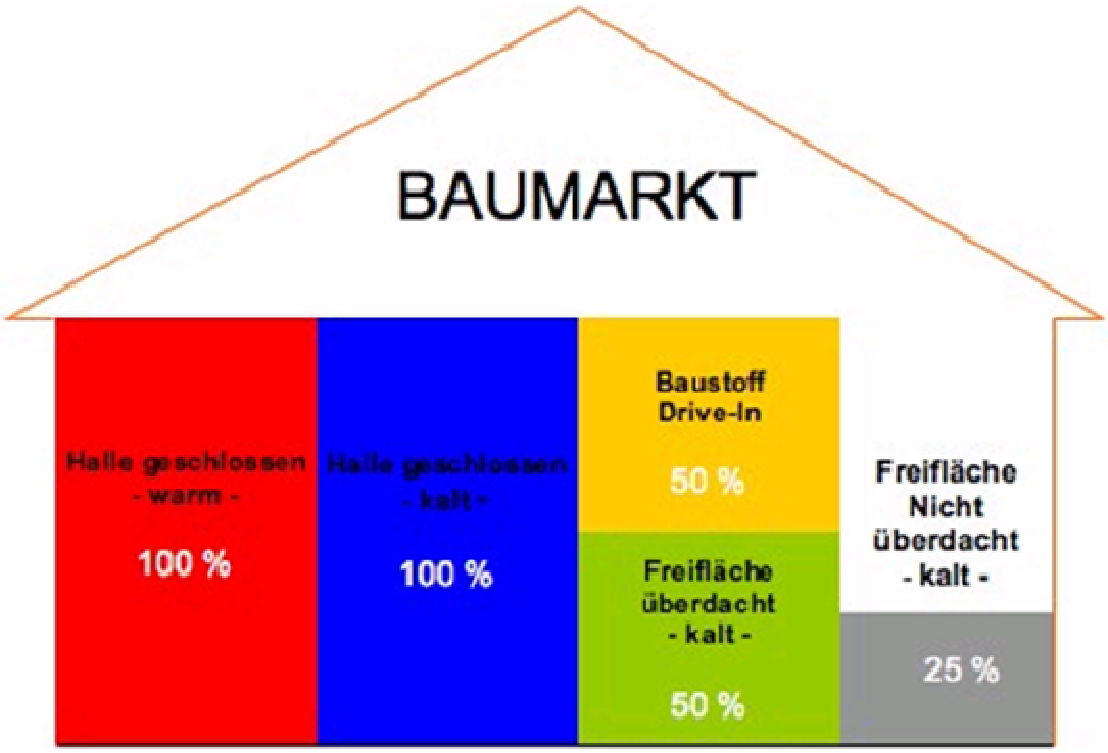
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Angaben des Vorhabenträgers;
* entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente.

[3] Die Randsortimente sind dem Hauptsortiment hinsichtlich Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet. Außerdem ist entsprechend ein inhaltlicher Zusammenhang zu dem Hauptsortiment des Planvorhabens gegeben (s. hierzu Kapitel 6.2.2).

5.2 Umsatzprognose

Nach dem BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V. – sind die Verkaufsflächen bei der Berechnung des Vorhabenumsatzes für großflächige DIY-Fachmärkte[4] – darunter sind auch Gartenfachmärkte wie das Vorhaben qua Definition zu zählen – mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m², wie nachfolgend dargestellt, zu gewichten. Die Gewichtung der Verkaufsflächen ist bei der Ableitung der Umsatzprognose für das Vorhaben wie auch bei der Umsatzschätzung für die Bestandsbetriebe zu berücksichtigen.

Abbildung 5: Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Gartenfachmärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.



Quelle: http://www.heimwerkerverband.de/german/branchenzahlen/definition_baumarkt.html; abgerufen am 21.06.2012. Gewichtung ist anzuwenden für großflächige DIY-Fachmärkte mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m².

[4] DIY-Fachmärkte = *do-it-yourself-Fachmärkte*, Bezeichnung für Bau- und Gartenfachmärkte.

Durch die Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Paderborn und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet.

Im Hinblick auf die Veränderung der Umsätze durch Umstrukturierung sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die Flächenproduktivität des Betreibers Toom liegt bei rd. 1.100 Euro/m² VKF (vgl. Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Dähne-Verlag 2014).
- Das Kaufkraftniveau im gesamten Untersuchungsraum stellt sich als leicht unterdurchschnittlich dar.
- Der Vorhabenstandort liegt an der Frankfurter Straße am südwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt Paderborn. Das Standortumfeld des Vorhabestandorts ist durch weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt.
- Die Wettbewerbsstrukturen (im den untersuchungsrelevanten Sortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen/ Gartenbedarf) sind in den letzten Jahren in Paderborn deutlich zurückgegangen.
- Wesentliche Wettbewerbsstandorte im weiteren Untersuchungsraum sind insbesondere die Bau- und Gartenmärkte Hagebaumarkt und Hornbach in Paderborn sowie Obi in Delbrück und Hagebaumarkt in Salzkotten. Die Standorte weisen jeweils eine hohe Lagegunst auf (gute verkehrliche Erreichbarkeit, Agglomerationsstandort mit weiteren Einzelhandelsbetrieben).

Für das Planvorhaben ergeben sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten und Umsätze.

Tabelle 4: Umsatzprognose Planvorhaben

Sortimente		Flächenproduktivität in Euro/ m² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro
Nicht zentrenrelevante Hauptsortimente			
Baumarktsortiment i. e. S.	Innenverkaufsfläche (Warm- und Kalthalle)	1.100 – 1.400	5,5 – 7,0
Pflanzen/ Gartenbedarf	Innenverkaufsfläche (Warm- und Kalthalle)	600 – 900	0,9 – 1,4
	Außenverkaufsfläche (Freifläche überdacht/ nicht überdacht)	150 - 225	
Ergänzende nicht zentrenrelevante Sortimente (bau- und gartenmarktspezifisch)			
Zoologischer Bedarf		800 – 1.100	0,4 – 0,6
Möbel			0,4 – 0,6
Leuchten/Lampen			0,2 – 0,3
Kfz-Zubehör			< 0,1
Fahrräder und Zubehör			< 0,1
Campingartikel			< 0,1
Zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente: insgesamt max. 800 m² VKF, somit rd. 1,7 – 2,0 Mio. Euro			
Wohneinrichtungsbedarf		2.000 – 2.300	0,5 – 0,6
Heimtextilien/Gardinen, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche			0,4 – 0,5
Hausrat			0,1 – 0,2
Teppiche			~ 0,1
Nahrungs- und Genussmittel			~ 0,1
Papier/Büroartikel/Schreibwaren			~ 0,1
Bekleidung			~ 0,1
Elektrogroßgeräte			~ 0,1
Glas/Porzellan/Keramik			< 0,1
Neue Medien/Unterhaltungselektronik			< 0,1
Bücher			< 0,1
Spielwaren			< 0,1
Getränke			< 0,1
Zeitungen/Zeitschriften			< 0,1
Gesamt*		**1.000 – 1.200**	**max. 8,4 – 10,8**

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Angaben des Vorhabenträgers, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6 Prüfung der städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen

6.1 Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn (Stadt + Handel 2015)

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Paderborn legt für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Paderborn die Entwicklungsziele in Form eines Zentrenkonzepts, eines Nahversorgungskonzepts, eines Konzepts für ergänzende Standortbereich, der Padeborner Sortimentsliste sowie von Steuerungsgrundsätze fest. Im Folgenden wird das in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen.

Für das Hauptsortiment Baumarktsortiment wurde (bereit unter Berücksichtigung der Standortaufgabe Max Bahr/Praktiker) ein Entwicklungspotenzial von rd. 19.000 – 29.000 m² Verkaufsfläche hergeleitet. Das Planvorhaben (rd. 5.000 m² Verkaufsfläche im Baumarktsortiment) fügt sich in diesen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen eindeutig ein.

Für das Hauptsortiment Pflanzen/ Gartenbedarf wurde ein Entwicklungspotenzial von rd. 600 m² Verkaufsfläche ermittelt. Das Planvorhaben (rd. 2.400 m² Verkaufsfläche im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf) geht somit über den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen hinaus. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass rd. die Hälfte der Verkaufsfläche als Außenverkaufsfläche (mit entsprechend geringeren Flächenproduktivitäten) realisiert wird und durch die Max Bahr/Praktiker-Insolvenz auch ein Angebotsrückgang im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf zu verzeichnen ist.

Insgesamt betrachtet ist das Planvorhaben in damit im Wesentlichen kongruent zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen.

Einordnung in das Zentrenkonzept

Das vorrangige Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Paderborn ist es, die empfohlenen zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer Funktionszuweisung zu sichern und zu stärken. Als bedeutende Frequenzbringer übernehmen Einzelhandelsbetriebe mit zentren-, sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment eine wichtige Funktion innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und sollen zukünftig primär in diesen angesiedelt werden.

Das Planvorhaben weist nicht zentrenrelevante Kernsortimente auf und ist somit für den in Rede stehenden Standort (Sonderstandort Frankfurter Weg) grundsätzlich geeignet.

Einordnung in das Konzept für ergänzende Standortbereiche

Der Vorhabenstandort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als eine zu empfehlende Sonderlage für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Daher soll dieser Standort Ansiedlungsraum insbesondere für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sein.

Das in Rede stehende Vorhaben ordnet sich demnach positiv in das Konzept für ergänzende Standortbereiche ein. Aufgrund der Beschränkung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf rd. 800 m² Verkaufsfläche sowie unter Berücksichtigung der ermittelten Auswirkungen (s. Kapitel 6.2.2) wird auch dem empfohlenen „differenzierten Umgang mit Randsortimenten" Rechnung getragen.

Steuerungsgrundsätze

Die Steuerungsgrundsätze fassen die gesamtstädtischen Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung in Paderborn zusammen und konkretisieren diese.

Der relevante Ansiedlungsleitsatz in Bezug auf die Vorhabenplanung ist Steuerungsgrundsatz III:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur in der Hauptlage des Innenstadtzentrums und an den bestehenden Sonderstandorten angesiedelt.

Zentrenrelevante Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie branchenüblich sind und auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche (höchstens jedoch auf 2.500 m² Verkaufsfläche) begrenzt sind.

Wie die oben stehenden Erläuterungen gezeigt haben, entspricht das in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben dem Steuerungsgrundsatz für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, sofern die Verkaufsflächen der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente entsprechend begrenzt werden und die Gesamtdimensionierung im Hinblick auf die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den Vorgaben des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel verträglich ist (s. Kapitel 6.2).

Eine weitergehende Bewertung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Baumarktes erfolgt in Kapitel 6.2.2.

Das Planvorhaben ist somit – unter Berücksichtigung der folgenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung der vorhabenbedingten Auswirkungen – kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn.

6.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der vorhabenbedingten Auswirkungen

6.2.1 Hauptsortimente Baumarktsortiment sowie Pflanzen/ Gartenbedarf

Zur Einordnung der Auswirkungen des Vorhabens ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Paderborn sowie im Untersuchungsraum von Relevanz. Die Berechnung der Umsatzumverteilungen erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß einzelhandelsspezifischer Fachliteratur 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.

Die Umsatzumverteilungen im abgeleiteten Untersuchungsraum (s. Abbildung 4) stellen sich somit wie folgt dar.

Tabelle 5: Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen/ Gartenbedarf

Lage	Baumarktsortiment		Pflanzen/Gartenbedarf	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Sonderstandort Frankfurter Weg	2,0 – 2,6	11 – 14	0,1 – 0,2	10 - 14
Sonderstandort Marienloher Straße	1,0 – 1,3	6 – 8	~ 0,1	8 – 12
Sonderstandort Dören	~ 0,1	~ 2	0,2 – 0,3	5 – 7
Paderborn sonstige Lagen	~ 0,1	~ 2	0,2 – 0,3	4 – 6
Delbrück sonstige Lagen	1,0 – 1,3	7 – 9	< 0,1	4 – 6
Salzkotten sonstige Lagen	0,4 – 0,6	7 – 8	< 0,1	6 – 7
Borchen sonstige Lagen	*	*	*	*
Lichtenau sonstige Lagen	< 0,1	~ 2	*	*
Streuumsatz i. H. v. 15 % des Gesamtumsatzes	0,8 – 1,1	-	0,1 – 0,2	-
Gesamt **	**5,5 – 7,0**	**-**	**0,9 – 1,4**	**-**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2013/2016, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;
* empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die Vorhaben ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen – in beiden untersuchungsrelevanten Sortimenten – zu Lasten des **Sonderstandorts Frankfurter Straße**. Betroffen ist insbesondere der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber Hagebaumarkt. Dieser wurde im Frühjahr 2015 am ehemaligen Standort eines Max Bahr-Baumarkts eröffnet. Aufgrund des deutlichen Angebotsrückgangs in Paderborn durch die Insolvenz der Max Bahr/Praktiker-Baumärkte verfügt der Markt derzeit über deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Am **Sonderstandort Marienloher Straße** ist insbesondere der hier verortete Hornbach-Baumarkt durch die ermittelten Umsatzumverteilungen betroffen. Aufgrund des deutlichen Angebotsrückgangs in Paderborn durch die Insolvenz der Max Bahr/Praktiker-Baumärkte verfügt auch dieser Markt derzeit über deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten. Der Sonderstandort Marienloher Straße liegt nördlich des Kernorts Paderborn und weist darüber hinaus eine deutlich geringere Einzugsgebietsüberschneidung als der nahegelegene Hagebaumarkt auf. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist somit angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Am **Sonderstandort Dören** sind insbesondere der hier verortete Baustoffmarkt Happe sowie die Gartenmärkte Paderborner Pflanzencenter und Blumen Risse durch die ermittelten Umsatzumverteilungen betroffen. Angesicht der geringen monetären Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten.

Auf die weiteren strukturprägenden **Wettbewerbsstrukturen in sonstigen Lagen** in Paderborn entfallen die Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl an Einzelbetrieben. Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben sind angesichts der einzelbetrieblich geringen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

In **Delbrück** ist insbesondere der hier verortete Obi-Baumarkt durch die ermittelten Umsatzumverteilungen betroffen. Aufgrund des deutlichen Angebotsrückgangs in Paderborn durch die Insolvenz der Max Bahr/Praktiker-Baumärkte ist von einem gewissen Kaufkraftabfluss an Standorte außerhalb auszugehen. Somit profitiert auch der Obi-Markt in Delbrück und weist derzeit deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten auf. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist somit angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

In **Salzkotten** ist insbesondere der hier verortete Hagebaumarkt durch die ermittelten Umsatzumverteilungen betroffen. Aufgrund des deutlichen Angebotsrückgangs in Paderborn durch die Insolvenz der Max Bahr/Praktiker-Baumärkte ist von einem gewissen Kaufkraftabfluss an Standorte außerhalb auszugehen. Somit profitiert auch der Hagebaumarkt in Salzkotten und weist derzeit deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten auf. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist somit angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

6.2.2 Ergänzende nicht zentrenrelevante Sortimente

Die ergänzenden nicht zentrenrelevanten Sortimente

- Zoologischer Bedarf
- Möbel
- Leuchten/Lampen
- Kfz-Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Campingartikel

stellen keine in Paderborn zentrenprägende Sortimente dar. Aus fachgutachterlicher Sicht ist aufgrund der geplanten sortimentsspezifischen Verkaufsfläche und der sich hieraus ergebenden Umsatzprognose nicht davon auszugehen, dass diese geplanten ergänzenden nicht zentrenrelevanten Sortimente strukturprägende Wirkungen entfalten können. Somit ist eine Beeinträchtigung der Bestands- und Versorgungsstrukturen innerhalb der Stadt Paderborn bzw. in Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

6.2.3 Zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente

Die Verkaufsflächen der geplanten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Vorhabens werden in Wettbewerb insbesondere zu den Bestandsstrukturen in Paderborn selbst treten. Den zentralen Versorgungsbereichen in Paderborn wird, insbesondere für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel, ein besonderer Schutzstatus zugesprochen. Dieser soll langfristig gesichert und gestärkt werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, wie bspw. das Planvorhaben, ist grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich. Allerdings ist ein besonderes Augenmerk auf die zentrenrelevanten Randsortimente zu legen.

Anhand der geplanten Verkaufsflächen (max. 70 m² je Einzelsortiment) und den sich daraus ergebenden Umsatzprognosen (max. 0,2 Mio. Euro je Einzelsortiment) für die Sortimente

- Hausrat
- Teppiche
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Bekleidung
- Elektrogroßgeräte
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik
- Bücher
- Spielwaren
- Getränke
- Zeitungen/Zeitschriften

ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass diese geplanten Randsortimentsverkaufsflächen nachweisbare absatzwirtschaftliche Wirkungen entfalten können.

Aus Sicht von Stadt + Handel sind jedoch für die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente Wohneinrichtungsbedarf (max. 270 m²) und Heimtextilien/Gardinen, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (max. 200 m²) absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen.

Die folgende Tabelle stellt die im Planvorhaben geplanten zentrenrelevanten Randsortimente mit den derzeitigen sortimentsspezifischen Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn gegenüber.

Tabelle 6: Gegenüberstellung zentrenrelevante Sortimente Planvorhaben/ sortimentsspezifische Bestandsstrukturen zentrale Versorgungsbereiche in Paderborn (in m² VKF)

Sortimente	Planvorhaben (jew. max.)	zentrale Versorgungsbereiche	Relation in %
Wohneinrichtungsbedarf	270	3.000	~ 9
Heimtextilien/Gardinen, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	200	2.000	~ 10

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2013/2016, Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet.

Die Verkaufsflächenrelation der zentrenrelevanten Randsortimente Wohneinrichtungsbedarf und Heimtextilien/Gardinen, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche liegt bezogen auf die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn bei max. 10 %. Dies ist als deutlich untergeordnet zu bewerten. Darüber hinaus tritt das Planvorhaben auch in den Randsortimente in eine wesentliche Wettbewerbssituation mit den systemgleichen Wettbewerber (d. h. Bau- und Gartenmärkte). Vor diesem Hintergrund liegen zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche signifikant unterhalb von 10 %. Somit sind städtebaulich negative Auswirkungen, die sich bspw. in Betriebsschließungen und –umstrukturierungen zeigen, nicht zu erwarten.

6.3 Raumordnerische Einordnung gem. LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

→ Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Intention des 4 Grundsatz ist es insbesondere, eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sicherzustellen. Es soll hiermit einer unverhältnismäßi-

gen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzkonzentration in einzelnen Gemeinden gegengesteuert werden.

Wie die folgende Tabelle zeigt, überschreitet der Vorhabenumsatz in den Hauptsortimenten Baumarktsortiment und Pflanzen/Gartenbedarf die sortimentsspezifische Kaufkraft in Paderborn nicht, entsprechend ist eine Kongruenz zum Grundsatz 4 gegeben:

Tabelle 7: Gegenüberstellung Vorhabenumsatz/Kaufkraft in den primär untersuchungsrelevanten Sortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen/Gartenbedarf (in Mio. Euro)

	Baumarktsortiment	Pflanzen/ Gartenbedarf
Kaufkraft	69,0	12,1
Vorhabenumsatz	5,5 – 7,0	0,9 – 1,4

Quelle: Kaufkraftdaten: IfH 2015; Vorhabenumsatz:.

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Der zentrenrelevante Randsortimentsanteil liegt, unter Berücksichtigung der derzeitigen Vorhabenplanung, bei rd. 9 % (max. 800 m² Verkaufsfläche). Die Randsortimente sind somit dem Hauptsortiment hinsichtlich Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet.

Weiterhin ist darzulegen, dass die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente in einem Zusammenhang zu dem jeweiligen Hauptsortiment stehen. Die Sortimente Teppiche und Elektrogroßgeräte sind regelmäßige Randsortimente eines Baumarkts, welche inhaltlich dem Hauptsortiment Baumarktsortiment klar zuzuordnen sind. Für das vorliegende Planvorhaben können die weiteren zentrenrelevanten Randsortimente in zwei Gruppen unterteilt werden. Zum Teil stehen die einzelnen Sortimente (Bekleidung; Bücher; Zeitungen/Zeitschriften) in einem direkten funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment (Arbeitsbekleidung, Fachzeitschriften und -bücher). Die weiteren zentrenrelevanten Randsortimente (Wohneinrichtungsbedarf; Heimtextilien/Gardinen; Hausrat; PBS; GPK; Neue Medien/Unterhaltungselektronik; Spielwaren) weisen jeweils einen deutlichen Bezug zum Sortiment Garten- und Heimwerkerbedarf auf (bspw. Vasen, Gardinen, Putzutensilien, Bastel- und Künstlermaterial, Baustellenradio, Elektronikzubehör/Installationsmaterial, Gartenspielzeug). Für die zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens ist entsprechend ein inhaltlicher Zusammenhang zu dem Hauptsortiment gegeben.

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Dem Grundsatz zur Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 2.500 m² wird entsprochen.

7 Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

In Paderborn ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes der Fa. Toom am Grüner Weg 41 geplant. Das Vorhaben ist mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.800 m² als großflächiges Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Als Grundlage für das weitere Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn

- Das Planvorhaben ist als kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn zu bewerten.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Bestands- und Versorgungsstrukturen innerhalb der Stadt Paderborn ist ausgehend von der Ansiedlung des Planvorhabens nicht zu erwarten. Weiterhin sind ausgehend von den zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Auch eine Beeinträchtigung der Bestands- und Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen innerhalb des Untersuchungsraums ist nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

- Das Planvorhaben stellt sich als kongruent zu den relevanten landesplanerischen Zielen und Grundsätzen dar.

In der Zusammenschau der vorliegenden Bewertungen stellt sich das Planvorhaben als verträglich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dar, so dass von dem Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Versorgungsstrukturen in Paderborn und Umlandgemeinden resultieren.

,

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage in der Region 6

Abbildung 2: Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur in Paderborn 7

Abbildung 3: Vorhabenstandort 8

Abbildung 4: Untersuchungsraum, strukturprägende Wettbewerbsbetriebe 10

Abbildung 5: Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Gartenfachmärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V. 16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestandsstrukturen der primär untersuchungsrelevanten Sortimente Baumarktsortiment sowie Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum 11

Tabelle 2: Kaufkraft in den primär untersuchungsrelevanten Sortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen/Gartenbedarf 12

Tabelle 3: Flächenprogramm Planvorhaben 15

Tabelle 4: Umsatzprognose Planvorhaben 18

Tabelle 5: Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen/ Gartenbedarf 22

Tabelle 6: Gegenüberstellung zentrenrelevante Sortimente Planvorhaben/ sortimentsspezifische Bestandsstrukturen zentrale Versorgungsbereiche in Paderborn (in m² VKF) 25

Tabelle 7: Gegenüberstellung Vorhabenumsatz/Kaufkraft in den primär untersuchungsrelevanten Sortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen/Gartenbedarf (in Mio. Euro) 26

Literatur- und Quellenverzeichnis

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

Dähne Verlag (2013): Dähne Statistik Garten. Ettlingen.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde (2013): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Düsseldorf.

Sonstige Quellen

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website handelsdaten.de: www.handelsdaten.de

Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (2014): Statistische Berichte: Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens am 31. Dezember 2014, Düsseldorf. www.it.nrw.de