

# **Städtebauliche und raumordnerische Ver- träglichkeitsanalyse**

**zur Herleitung einer gemäß Einzelhandels- und Zentrenkon-  
zept für die Stadt Paderborn konzeptkonformen und  
verträglichen maximalen Verkaufsfläche im Sortiment Nah-  
rungs- und Genussmittel für den Bereich der 1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-  
Straße**

**Verfasser:**

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

Dortmund, 10. März 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 Fax: +49 231 8626891	Fon: +49 40 53309646 Fax: +49 40 53309647	Fon: +49 721 14512262 Fax: +49 721 14512263	Fon: +49 341 92723942 Fax: +49 341 92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>Teil 1: Einordnung eines Nahversorgungsvorhabens in das Prüfschema des Nahversorgungskonzepts der Stadt Paderborn</b>	<b>5</b>
<b>1 Einordnung eines Bio-Lebensmittelmarktes in das Nahversorgungsprüfschema</b>	<b>7</b>
1.1 Prüfschritt 1: Nachweis der Nahversorgungsfunktion eines Bio-Lebensmittelmarkts	9
1.2 Prüfschritt 2: Überschneidung der Nahbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen	10
1.3 Prüfschritt 3: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung	11
<b>2 Zusammenfassung der Beurteilungskriterien der Prüfschritte 1 -3</b>	<b>14</b>
<b>Teil 2: Verträglichkeitsanalyse für die zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept kongruente Verkaufsflächendimensionierung eines Nahversorgungsvorhabens</b>	<b>15</b>
<b>1 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>16</b>
1.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	16
1.2 Angebotsanalyse	17
1.3 Nachfrageanalyse	18
1.4 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	18
<b>2 Marktposition des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts</b>	<b>25</b>
2.1 Einzugsgebiet	25
2.2 Sortimente, Verkaufsfläche und Umsatzprognose	26
<b>3 Auswirkungsanalyse</b>	<b>29</b>
<b>4 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>32</b>
<b>Anhang</b>	<b>34</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>34</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>55</b>
<b>Literatur und sonstige Quellen</b>	<b>56</b>

## Abkürzungsverzeichnis

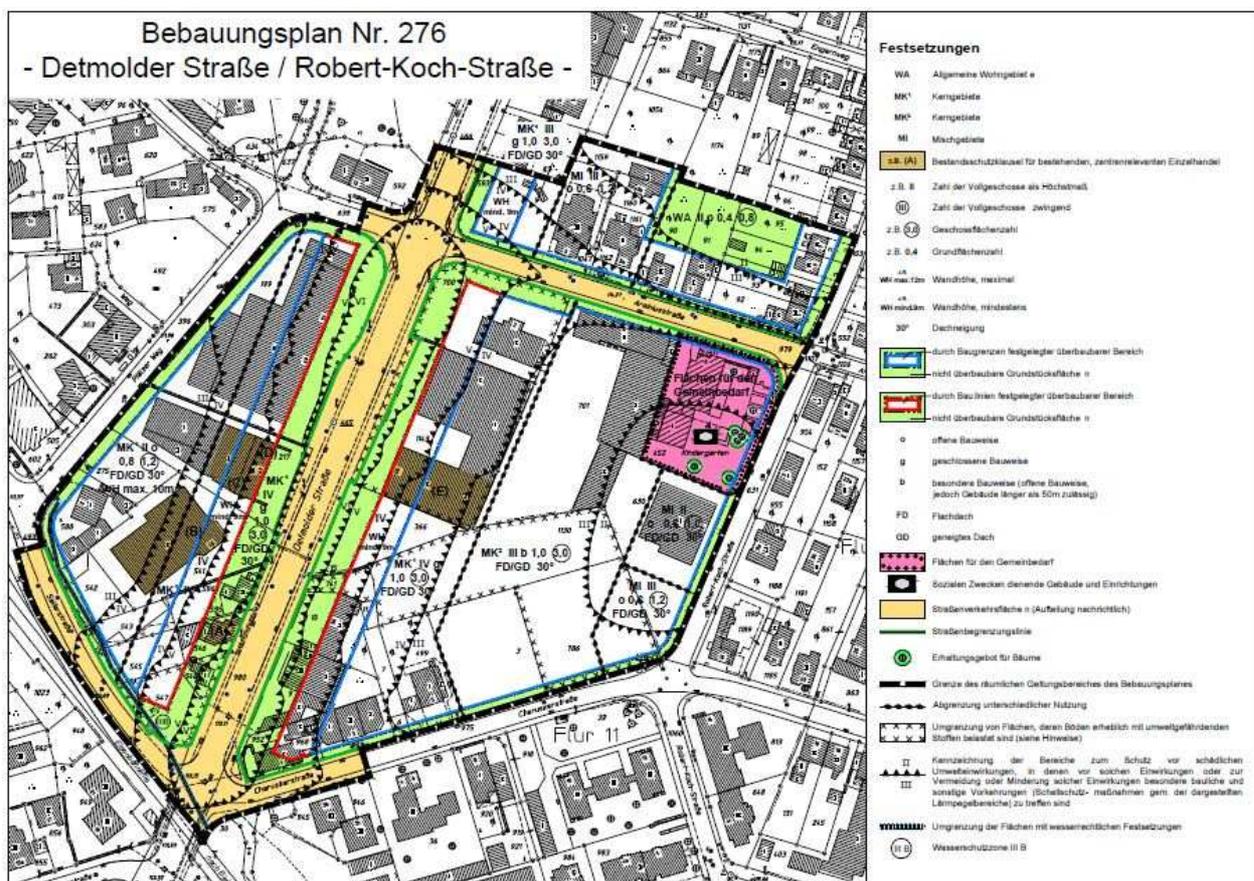
Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	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

In der Stadt Paderborn steht die Änderung des Bebauungsplans Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße an. In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, inwieweit die **Festsetzungen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** mit den modifizierten Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn (Stadt + Handel 2015) kongruent sind, bzw. ob veränderte Festsetzungen getroffen werden können.

Der Bereich des Bebauungsplans wird in der folgenden Abbildung dargestellt. Er weist eine Einbettung in Wohnsiedlungsbereiche sowie eine gute verkehrlichen Anbindung bzw. fußläufige Erreichbarkeit auf und umfasst den südlichen Bereich des Sonderstandorts Detmolder Straße gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße



Quelle: Stadt Paderborn.

Im vorliegenden Fall steht derzeit kein konkretes Planvorhaben fest. Für einen Vorhabenstandort innerhalb dieses Bebauungsplanbereichs wurden bereits folgende Vorhaben in das Prüfschema des Nahversorgungskonzepts des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn eingeordnet:

- Ansiedlung Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (siehe Anhang),
- Ansiedlung Supermarkt mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (siehe Anhang),

- Ansiedlung Bio-Lebensmittelmarkt mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Letztendlich erfüllt die Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts mit max. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (überwiegend) die Vorgaben des Prüfschemas. Im Hinblick auf die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters stellt die konzeptkonforme Verkaufsfläche (rd. 500 m<sup>2</sup>) aus fachgutachterlicher Sicht kein realistisches Szenario dar. Die Ansiedlung eines Supermarkts ist – auch in einer kleineren geprüften Verkaufsfläche – nicht als konzeptkonform zu bewerten<sup>1</sup>.

Die Einordnung in das Prüfschema kann grundsätzlich auf die weiteren Lagen des Bebauungsplangebiets angewendet werden und würde zu einer annähernd gleichen Bewertung führen. Somit wird – als einzig realitätsnahes Szenario – die Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts mit max. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wie oben beschrieben in die weiteren Betrachtungen eingestellt; dies ist unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten als Worst Case zu bewerten.

Für diese zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept kongruente Verkaufsflächendimensionierung eines Nahversorgungsvorhabens (s. Teil 1 des vorliegenden Gutachtens) erfolgt somit eine vollumfängliche städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsbewertung (s. Teil 2).

Das Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens wird demnach eine maximale Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sein, welche mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn als kongruent und zudem als städtebaulich und raumordnerisch verträglich bewertet werden kann.

Stadt + Handel wurde angefragt als Grundlage für die anstehende Bebauungsplanänderung ein entsprechendes Gutachten zu erarbeiten.

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.

---

<sup>1</sup> „Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen und somit eine Konformität zum Einzelhandelskonzept nicht vorliegt, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern“ (Stadt + Handel 2015: S. 119).

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung. Das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird gem. Paderborner Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant eingeordnet (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 141).

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

### **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/untersuchter Betriebstyp)**

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept kongruenten Verkaufsflächendimensionierung eines Nahversorgungsvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose der zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept kongruenten Verkaufsflächendimensionierung eines Nahversorgungsvorhabens 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.

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch die zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept kongruente Verkaufsflächendimensionierung eines Nahversorgungsvorhabens 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>2</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben der zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept kongruenten Verkaufsflächendimensionierung eines Nahversorgungsvorhabens 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

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.

---

<sup>2</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.

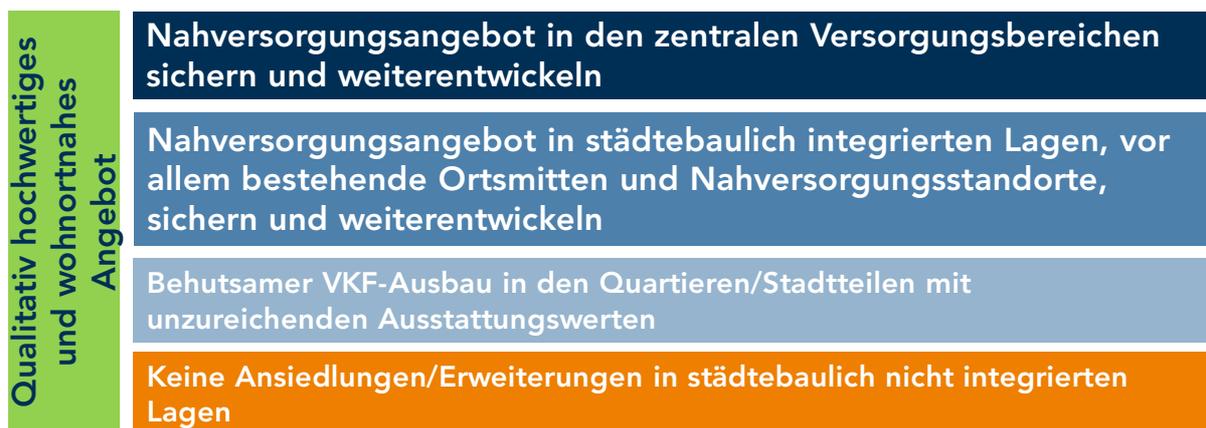
## Teil 1: Einordnung eines Nahversorgungsvorhabens in das Prüfschema des Nahversorgungskonzepts der Stadt Paderborn

In Paderborn wird innerhalb des Bereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße die Ansiedlung des Bio-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> geprüft. Stadt + Handel wurde angefragt, eine Einordnung des Nahversorgungsvorhabens in das Prüfschema des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn<sup>3</sup> vorzunehmen. Die Einordnung in das Nahversorgungsprüfschema dient der Analyse und Bewertung von Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der Konzeptkongruenz, stellt dabei allerdings keine abschließende Vorhabenbewertung dar. Demnach muss ein vorhabenspezifisches Verträglichkeitsgutachten die städtebauliche Verträglichkeit gemäß BauNVO bzw. BauGB des einzelnen Vorhabens abschließend bewerten.



Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 sollen in Bezug auf die Nahversorgung folgende Ziele verfolgt werden:

Abbildung 2: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung



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

<sup>3</sup> Nachfolgend als Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 betitelt.

integrierten Lagen liegen. Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein qualitativ hochwertiges wohnortnahes Angebot entwickelt werden soll.

Für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist dabei das folgende Prüfschema anzuwenden:

**Abbildung 3: 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:**

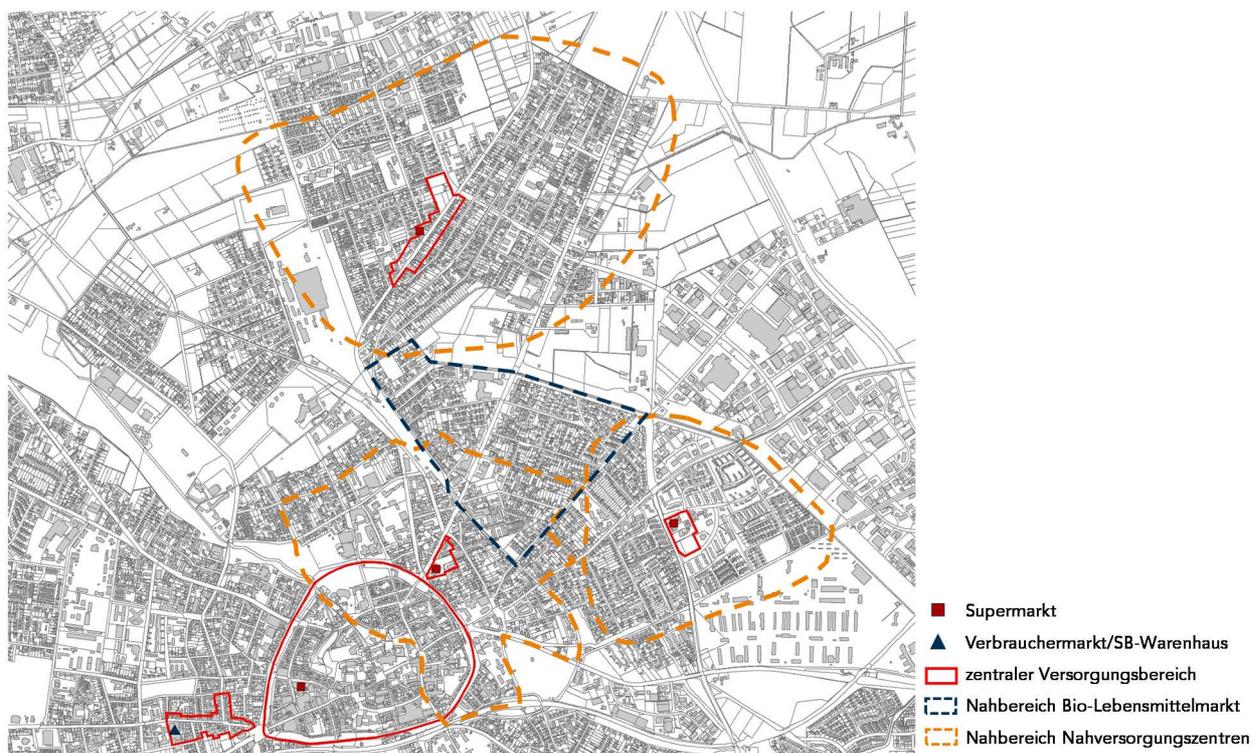
absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Eigene Darstellung gemäß Stadt + Handel 2015.

## 1 Einordnung eines Bio-Lebensmittelmarktes in das Nahversorgungsprüfschema

Für die Einordnung eines Bio-Lebensmittelmarktes in das Prüfschema ist es erforderlich, den Nahbereich sowohl des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts als auch der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu bestimmen. Für die Bestimmung der Nahbereiche wird gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 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 nachfolgende Abbildung zeigt die Nahbereiche der für die Untersuchung relevanten Nahversorgungszentren sowie den Nahbereich des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts auf.

Abbildung 4: Nahbereiche der umliegenden Nahversorgungszentren und des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts



Quelle: Eigene Darstellung; hier nur Darstellung der strukturprägenden Wettbewerber innerhalb der ZVB auf Grundlage eigene Bestandserhebung 2013 und Überprüfung 2015; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2015; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Die Nahbereiche wurden entsprechend der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten angepasst. Die Herleitung der ortsangepassten Nahbereiche berücksichtigt hierbei:

- Die Nahbereiche der Nahversorgungszentren Berliner Ring/Arndtstraße und Dr.-Rörig-Damm orientieren sich an den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 festgelegten zu versorgenden Siedlungsgebieten und werden unverändert übernommen (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 73).

- Der Nahbereich des Nahversorgungszentrums Detmolder Straße orientiert sich an dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 schematisch dargestellten zu versorgenden Gebiet des Innenstadtzentrums und der benachbarten Nahversorgungszentren (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 73), wird im Zuge der vorliegenden Untersuchung allerdings räumlich konkretisiert. Dementsprechend wird der Nahbereich zunächst auf den Bereich innerhalb eines 700 Meter Radius um die relevanten Angebotsstrukturen im Nahversorgungszentrum Detmolder Straße (Marktkauf) festgelegt und den siedlungsräumlichen sowie topographischen Gegebenheiten angepasst. Von dieser daraus resultierenden Abgrenzung abweichend erfährt der Nahbereich im Nord-Westen eine Begrenzung durch den Fluss Pader sowie durch die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums. Im Westen wird der Nahbereich über den 700 Meter Radius hinaus um das Wohngebiet zwischen Greitelerweg und Hans-Sandhage-Weg bis zur Einmündung Stolbergallee erweitert, da dieses aufgrund der wettbewerblichen Gegebenheiten dem Nahversorgungszentrum Detmolder Straße zuzuordnen ist.
- Gemäß der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Paderborn haben insbesondere die Nahversorgungszentren eine wichtige Bedeutung zur Gewährleistung der wohnort-nahen 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 zentralen Versorgungsbereiche nicht durch eine unverhältnismäßige Verkaufsflächenentwicklung außerhalb dieser eingeschränkt werden. Im Zuge der Abgrenzung des Nahbereichs für den untersuchten Bio-Lebensmittelmarkt wird der besonderen Versorgungsfunktion und somit dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung getragen. Als Ergebnis ist der Nahbereich des Bio-Lebensmittelmarkts wie in Abbildung 4 dargestellt abgegrenzt worden. Dabei wurde der unmittelbare Nahbereich zunächst auf einen Radius von 700 Metern um den Bio-Lebensmittelmarkt beschränkt. Davon abweichend erfährt der Nahbereich aufgrund der räumlichen Nähe zum Nahversorgungszentrum Detmolder Straße sowie durch die als städtebauliche Barriere wirkende Bahntrasse insbesondere eine Begrenzung in Richtung Süden. Auch wenn die Bahntrasse über die Detmolder Straße querbar ist, wird der Nahbereich des Bio-Lebensmittelmarkts an dieser eingekürzt, um diesen Siedlungsbereichen dem Nahversorgungszentrum Detmolder Straße vorzuhalten und entsprechend dem konzeptionellen Schutzstatus dieses Lagebereichs zu würdigen. Gen Osten erfährt der Nahbereich eine Beschränkung durch die Bestandsstrukturen der Nahversorgungszentren Berliner Ring/ Arndtstraße und Detmolder Straße, so dass dieser nicht über den Dörener Weg hinausgeht. Im Nord-Westen orientiert sich der Nahbereich des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts an dem zu versorgenden Gebiet des Nahversorgungszentrums Dr.-Rörig-Damm und schließt daher den außerhalb des 700 Meter Radius liegenden Siedlungsbereich zwischen Rotheweg und Mährenstraße mit ein. Richtung Norden wird der Nahbereich durch den Springbach bzw. den Herbert-Schwiete-Ring begrenzt. Die davon weiter nördlich liegenden Flächen weisen überwiegend eine Nutzung durch Grünflächen und Gewerbeansiedlungen auf, so dass eine Ausweitung des Nahbereichs in diese Richtung nicht erwogen wird.

## 1.1 Prüfschritt 1: Nachweis der Nahversorgungsfunktion eines Bio-Lebensmittelmarkts

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i.d.R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung i. d. R. 35 - 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet. Dabei ist im Einzelfall eine vorhabenspezifische Anpassung der empfohlenen Kaufkraftabschöpfung in Abhängigkeit der siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen abzuleiten (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 116).

### 1. Prüfschritt:

**i. d. R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens** (abhängig von siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen)

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den umliegenden Nahversorgungszentren Detmolder Straße, Berliner Ring/Arndtstraße und Dr.-Rörig-Damm sowie dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum wird die empfohlene Abschöpfungquote der Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf max. 35 % festgelegt.

Die im Nahbereich des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts ermittelte Kaufkraft pro Kopf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rd. 2.245 Euro pro Jahr pro Einwohner<sup>4</sup>. Bei einer Anzahl von rd. 3.450 Einwohnern<sup>5</sup> im Nahbereich ergibt sich für eben jenen eine Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7,8 Mio. Euro pro Jahr. Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird für den untersuchten Bio-Lebensmittelmarkt eine Flächenproduktivität von rd. 6.200 Euro pro m<sup>2</sup> VKF angenommen um einen realistischen Worst Case abzubilden. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die betreiberunabhängige, durchschnittliche Flächenproduktivität von Bio-Lebensmittelmärkten liegt in einer Spannweite von rd. 2.300 Euro/m<sup>2</sup> bis rd. 6.850 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr<sup>6</sup>. Die zu untersuchende Verkaufsfläche liegt deutlich oberhalb der den Flächenproduktivitäten zu Grunde liegenden durchschnittlichen Verkaufsflächen.
- Der Vorhabenstandort profitiert von einer guten Verkehrslage und einer hohen Wohn-dichte im Einzugsbereich.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Nahbereich stellt sich als leicht unter-durchschnittlich dar.

<sup>4</sup> Kaufkraftzahlen: IFH 2015

<sup>5</sup> Bevölkerungszahlen der Stadt Paderborn (Stand: 30.11.2015)

<sup>6</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2014.

- Im Umfeld des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts sind weitere leistungsstarke Lebensmittelbetriebe (darunter auch ein strukturprägender Bio-Lebensmittelmarkt) in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in Einzellage angesiedelt.

Auf Grundlage der angenommenen Flächenproduktivität liegt der zu erwartende Umsatz des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 8,4 Mio. Euro pro Jahr. Dabei wird angenommen, dass von den avisierten 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche rd. 1.350 m<sup>2</sup> VKF auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen, da bei Bio-Lebensmittelmärkten im Regelfall ein Verkaufsflächenanteil von 90 % auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfällt und 10 % Neben- oder Randsortimentsangebote umfassen.

Als Ergebnis ergibt sich für den untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts eine Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich von rd. 108 % und ist damit als eindeutig nicht konzeptkonform zu bewerten. **Unter Berücksichtigung einer maximalen Kaufkraftabschöpfung von 35 % - um die Einhaltung des 1. Prüfschritts zu gewährleisten - und der zur Verfügung stehenden Kaufkraft dürfte die maximal als konzeptkonform zu bewertende Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens rd. 440 m<sup>2</sup> betragen<sup>7</sup>.** Die Berechnung der nach Prüfschritt 1 maximal als konzeptkonform zu bewertenden Gesamtverkaufsfläche beruht dabei auf einer dann angenommenen Flächenproduktivität des Bio-Lebensmittelmarkts von 6.850 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr (realistischer Worst Case).

## 1.2 Prüfschritt 2: Überschneidung der Nahbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

### 2. Prüfschritt:

**i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche**

→ Beachtung wettbewerblicher, siedlungsräumlicher und topographischer Gegebenheiten

Unter Berücksichtigung des ortsangepassten Nahbereichs des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts sind Überschneidungen mit den Nahbereichen der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche NVZ Detmolder Straße, NVZ Dr.-Rörig-Damm und NVZ Berliner Ring/Arndtstraße festzustellen (s. Abbildung 4). Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 ist i. d. R. dann von einer unbedenklichen Situation auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden zentralen Versorgungsbereich entspricht (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 117).

<sup>7</sup> Dies entspricht einer Verkaufsfläche von rd. 400 m<sup>2</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie 40 m<sup>2</sup> in weiteren Neben- und Randsortimenten.

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

	NVZ Detmolder Straße	NVZ Dr.-Rörig-Damm	NVZ Berliner Ring/ Arndtstraße
Einwohner im Nahbereich des NVZ	rd. 7.250	rd. 11.600	rd. 4.300
Einwohner im Überschneidungsbereich	rd. 1.300	> 100	> 100
<b>Anteil in %</b>	<b>18</b>	<b>&gt; 1</b>	<b>&gt; 1</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen: Stadt Paderborn (Stand 30.11.2015); Einwohnerzahlen auf 50 gerundet.

Bezogen auf den Nahversorgungsbereich der Nahversorgungszentren Dr.-Rörig-Damm und Berliner Ring/Arndtstraße leben im Überschneidungsbereich jeweils unter 100 Einwohner. Somit liegt der Einwohneranteil in den Überschneidungsbereichen auf einem als unbedenklich zu bewertenden Niveau. Dagegen ist eine nennenswerte Überschneidung des Nahbereichs des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts mit dem Nahbereich des NVZ Detmolder Straße festzustellen. So liegen rd. 18 % des zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials im Überschneidungsbereich, wodurch rein faktisch die 10 %-Schwelle überschritten wird.

Die Überschneidung der Nahbereiche ist insbesondere für systemgleiche Anbieter – unter Berücksichtigung der derzeitigen Bestandsstrukturen somit für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters – relevant. Bei der Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts ist diese Überschneidung zunächst zu relativieren. Es gilt jedoch zu beachten, dass insbesondere Lebensmittelvollsortimenter ein breites Angebot an Bio-Lebensmitteln darbieten, so dass auch hier eine deutliche Angebotsüberschneidung besteht. **Entsprechend kann aus fachgutachterlicher Sicht in diesem Prüfschritt nur eine eingeschränkte Kongruenz zum Prüfschema bewertet werden.** Durch die Überschneidung der fußläufigen Nahbereiche wird deutlich, dass insb. für das Nahversorgungszentrum Detmolder Straße mit vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen zu rechnen ist.

### 1.3 Prüfschritt 3: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

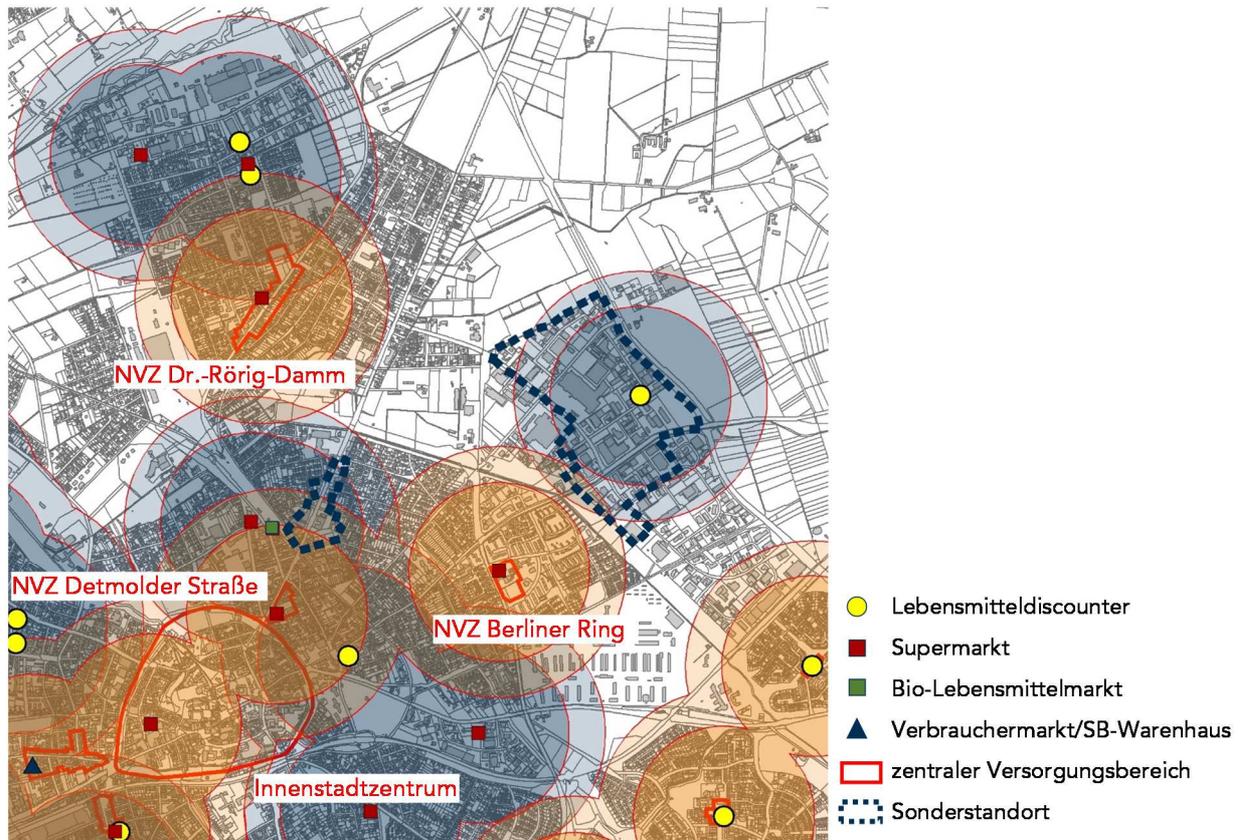
#### 3. Prüfschritt:

##### Optimierung der fußläufigen Nahversorgung:

*i. d. R. nicht gegeben, wenn rd. die Hälfte der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich (i. d. R. 500 - 700 m, im Einzelfall darüber hinaus) bereits versorgt ist (Zu beachten: mögliche Qualitätsoptimierung)*

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 sollen Nahversorgungsbetriebe außerdem einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 117). Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Nahversorgungssituation im Umfeld des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts.

Abbildung 5: Nahversorgungsstruktur im Umfeld des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts



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

Eine Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit ist i. d. R. nicht gegeben, wenn rd. 50 % der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich (i. d. R. 500 – 700 Meter, im Einzelfall darüber hinaus) bereits versorgt ist. Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u.a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten.

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

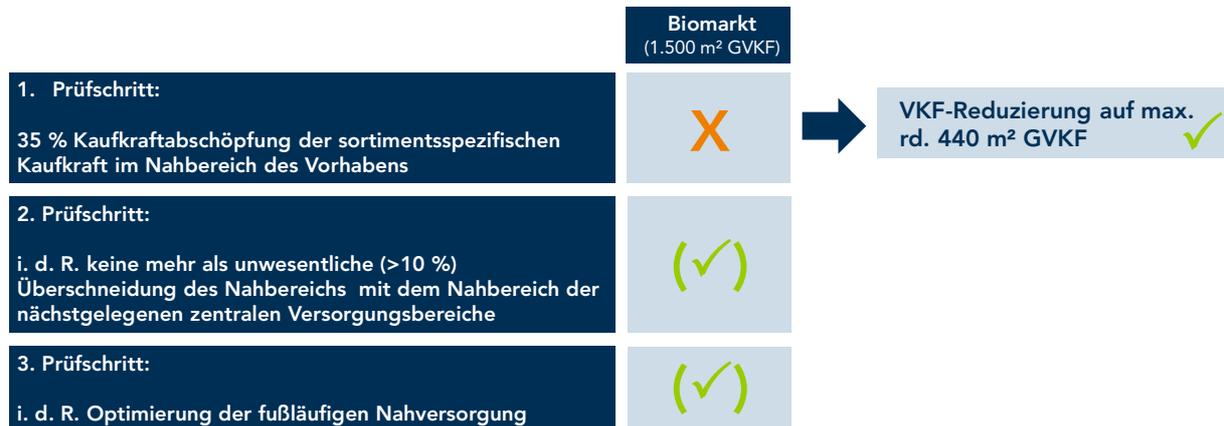
- Aufgrund der Lage der nächstgelegenen Lebensmittelmärkte besteht aktuell bereits für rd. 60 % der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Bio-Lebensmittelmarkts die Möglichkeit einen Lebensmittelmarkt fußläufig zu erreichen. Entsprechend ist bereits heute eine angemessene räumliche Nahversorgung vorhanden.
- Die Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts wird jedoch die räumliche Nahversorgung insbesondere für die nördlichen Siedlungsbereiche innerhalb des Nahbereichs des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts deutlich verbessern.
- Weiterhin wird durch die Realisierung eines Bio-Lebensmittelmarkts zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes in den angrenzenden Siedlungsbereichen – insb. nördlich der Bahntrasse – beitragen (deutliches Übergewicht der Lebensmittelsupermärkte in den angrenzenden Siedlungsbereichen) und somit die qualitative Nahversorgung verbessern.

Aufgrund der genannten Aspekte kann der Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts auch in diesem Prüfschritt nur eine eingeschränkte Kongruenz zum Nahversorgungskonzept zugesprochen werden. Zwar dient ein Bio-Lebensmittelmarkts der Optimierung der Nahversorgung in qualitativer Hinsicht, jedoch sind bereits heute rd. 60 % der Einwohner im Nahbereich fußläufig versorgt.

## 2 Zusammenfassung der Beurteilungskriterien der Prüfschritte 1 -3

Die nachfolgende Abbildung stellt die Ergebnisse der Einordnung eines Bio-Lebensmittelmarkts in das Prüfschema zusammenfassend dar.

Abbildung 6: Zusammenfassung der Beurteilungsergebnisse



Quelle: Eigene Darstellung

An der Ergebniszusammenfassung wird deutlich, dass die Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts in zwei von drei Prüfschritten als lediglich eingeschränkt konzeptkonform zu bewerten ist. Weiterhin kann eine Kongruenz zum Prüfschritt 1 nur dargelegt werden, sofern die Gesamtverkaufsfläche des Bio-Lebensmittelmarkts auf max. 440 m<sup>2</sup> begrenzt wird.

Die hier dargestellte Bewertung der Neuansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts wäre auch auf eine etwaige Verlagerung des in unmittelbarer Nähe an der Nordstraße ansässigen Bio-Lebensmittelmarkts anzuwenden. Die Realisierung einer Verlagerung des bestehenden Markts kann jedoch als unrealistisch bewertet werden, da dieser im Zuge der Verlagerung die Verkaufsfläche sehr deutlich reduzieren müsste, um die maximale Gesamtverkaufsfläche von 440 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten. Entsprechend wird diese Fallgestaltung nachfolgend nicht näher betrachtet.

## **Teil 2: Verträglichkeitsanalyse für die zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept kongruente Verkaufsflächendimensionierung eines Nahversorgungsvorhabens**

Aufbauend auf die *Einordnung eines Nahversorgungsvorhabens in das Prüfschema des Nahversorgungskonzepts der Stadt Paderborn* (Teil 1) wird in der folgenden Verträglichkeitsanalyse – im Sinne eines Worst Case – ein Bio-Lebensmittelmarkt mit rd. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrachtet.

Stadt + Handel wurde angefragt als Grundlage für die anstehende Änderung des Bebauungsplans Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße ein entsprechendes Gutachten hinsichtlich der Festsetzungen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu erarbeiten.

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

Abschließend werden Steuerungsempfehlungen für das weitere Bauleitplanverfahren gegeben.

## 1 Markt- und Standortanalyse

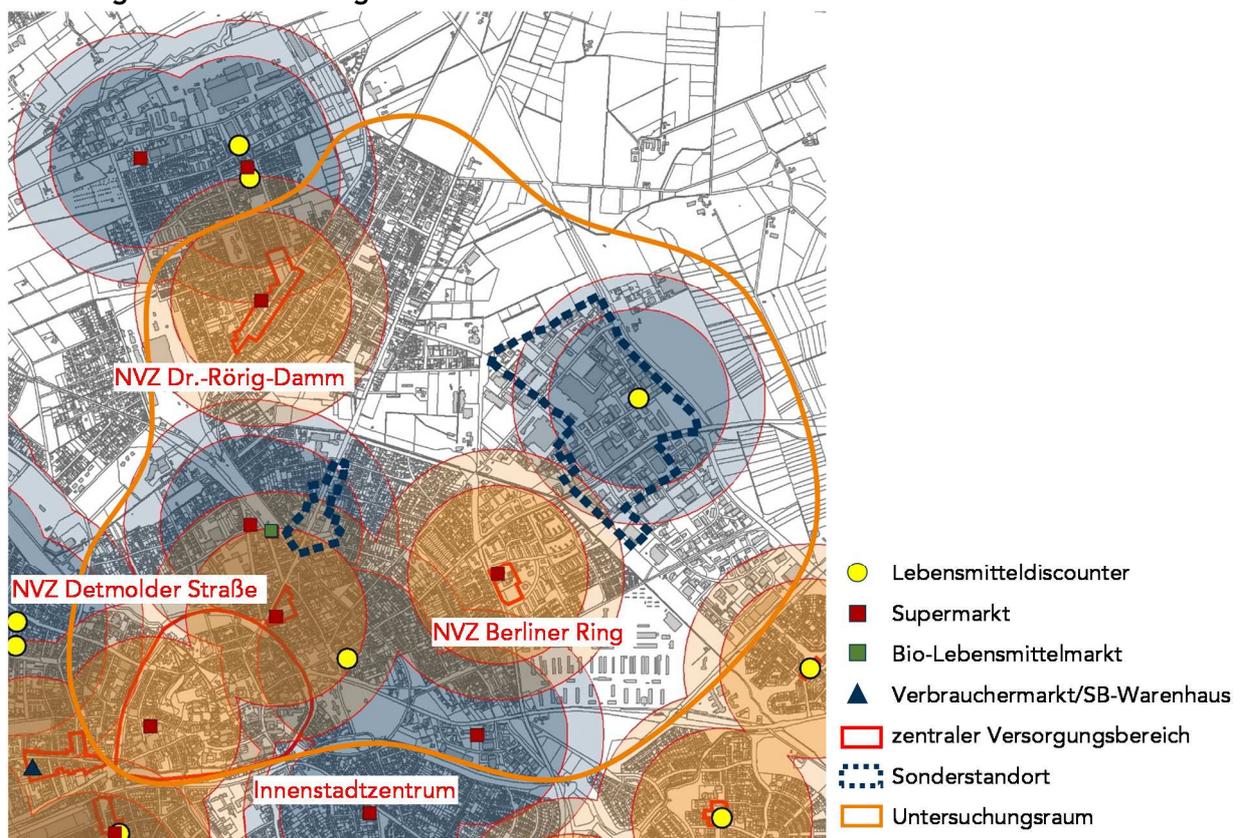
### 1.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

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.

Ein direkter Wettbewerbsstandort (Bio-Lebensmittelmarkt) befindet sich in räumlicher Nähe südwestlich des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts an der Nordstraße. Dieser Markt ist derzeit der einzige größere Bio-Lebensmittelmarkt (> 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in Paderborn, so dass hier wesentliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Betriebstyp Bio-Lebensmittelmarkt weist ein spezialisiertes Warensortiment auf und ist daher zunächst nur nachgeordnet mit klassischen Lebensmittelmärkten (Supermärkte und Discounter) vergleichbar. Es gilt jedoch zu beachten, dass insbesondere Supermärkte ein breites Angebot an Bio-Lebensmitteln darbieten, so dass auch hier ein Wettbewerbsverhältnis besteht.

Abbildung 7: Untersuchungsraum des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts



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

Der Untersuchungsraum umfasst somit die nordöstliche Kernstadt Paderborn, in welcher der Bebauungsplanbereich liegt. Im Untersuchungsraum liegen vier zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, NVZ Detmolder Straße, NVZ Dr.-Rörig-Damm, NVZ Berliner Ring).

Aufgrund des spezialisierten Warenangebots eines Bio-Lebensmittelmarkts sind nachgeordnet absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu Lasten kleinflächiger Anbieter (überwiegend deutlich weniger als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu erwarten. Aufgrund dieser vergleichsweise breiten Streuung der Umsatzherkunft wird ein sogenannter ‚Streuumsatz‘ angenommen, der nicht umverteilungsrelevant im aufgezeigten Untersuchungsraum ist (s. hierzu Kapitel 3).

## 1.2 Angebotsanalyse

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

**Tabelle 2: 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	Innenstadtzentrum	3.000	17,0
	NVZ Detmolder Straße	1.900	8,0
	NVZ Dr.-Rörig-Damm	700	3,5
	NVZ Berliner Ring	500	1,9
	Sonstige Lagen innerhalb des Untersuchungsraums	5.000	21,5
<b>Gesamt *</b>		<b>11.100</b>	<b>51,9</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 sechs Supermärkte, ein Bio-Lebensmittelmarkt und zwei Lebensmitteldiscounter verortet. Vier dieser insgesamt neun strukturprägenden Wettbewerber sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt.

Im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich NVZ Detmolder Straße ist ein Supermarkt als Magnetbetrieb vorhanden. Ein systemgleicher Wettbewerber (d. h. Bio-Lebensmittelmarkt) ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Südwestlich des Bebauungsplanbereichs befindet sich ein Bio-Lebensmittelmarkt in städtebaulich integrierter Lage an der Nordstraße.

## 1.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts 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. 97,2 (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. im Nahbereich (s. Kapitel 1) und Kerneinzugsgebiet (s. Kapitel 2.1) dar.

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum**

Raumbezug	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
<i>Nahbereich</i>	<i>3.450</i>	<i>7,8</i>
<i>Kerneinzugsgebiet</i>	<i>17.000</i>	<i>38,1</i>
<b>Untersuchungsraum</b>	<b>27.500</b>	<b>61,6</b>

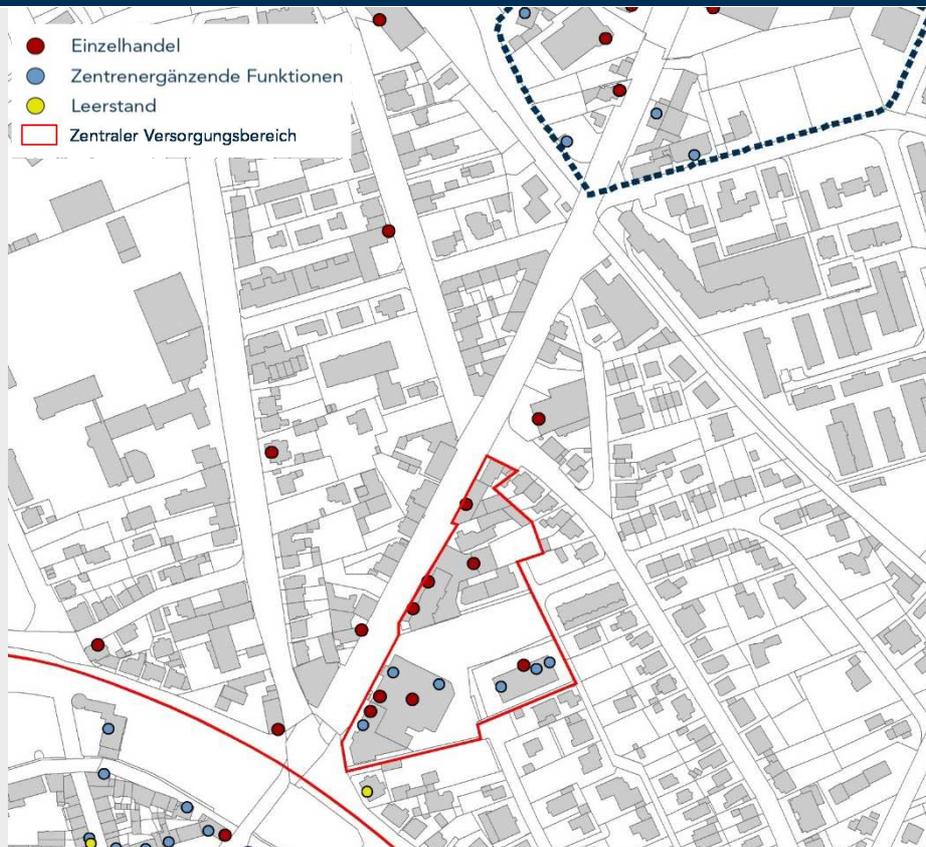
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH 2015; Einwohnerzahlen: Stadt Paderborn, Stand: 30.11.2015; IT.NRW 2015, GeoBasis-DE/BKG 2015; Werte gerundet.

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

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem untersuchten Bio-Lebensmittelmarkt 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.

Tabelle 4: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Detmolder Straße

## ZVB Nahversorgungszentrum Detmolder Straße



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

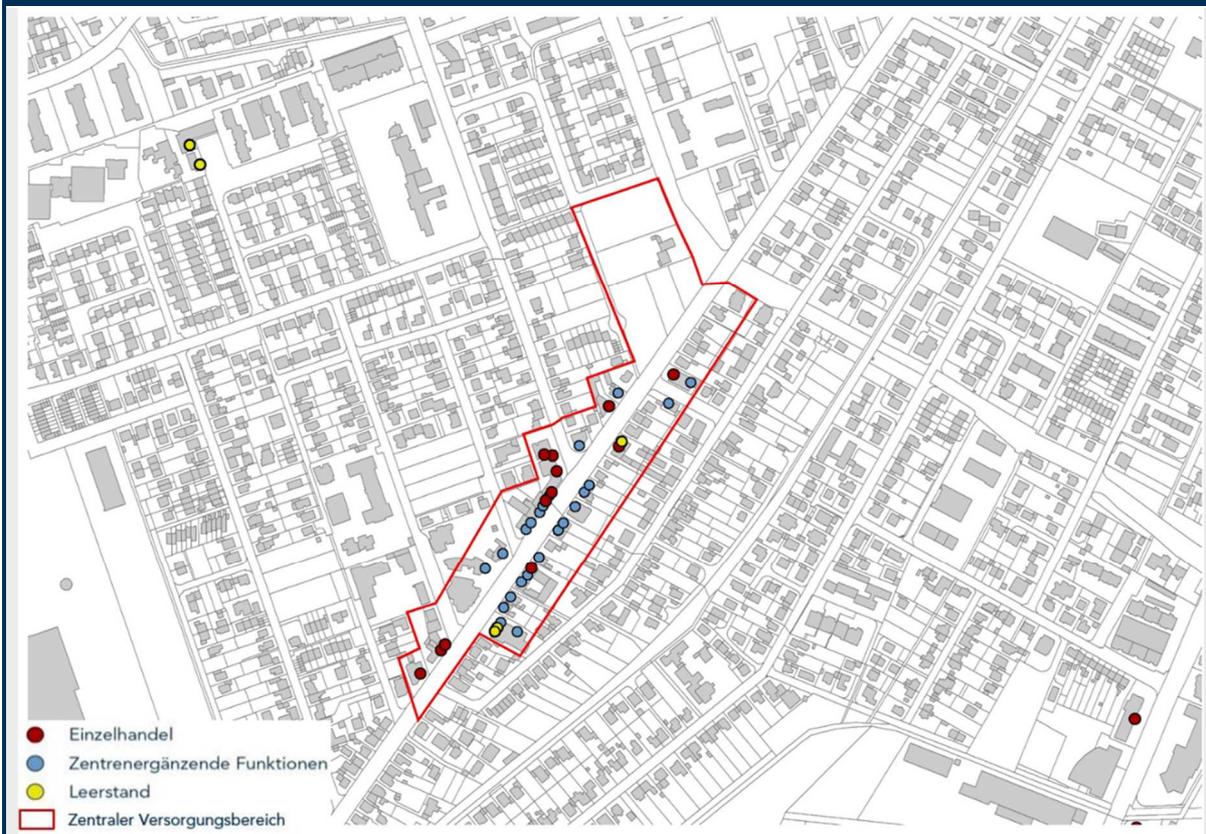
Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner Kernstadt	82.590	Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich  Geringfügige Angebotsergänzung durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	rd. 2.520		
Anzahl EH-Betriebe	7		
Anzahl Leerstände	-		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	6		
Magnetbetriebe	Marktkauf		
Verkaufsfläche		in m <sup>2</sup>	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		2.230	88
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		80	3
Überwiegend langfristiger Bedarf		210	9

ZVB Nahversorgungszentrum Detmolder Straße (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Zentrale Lage im Stadtteil Paderborn Kernstadt, nördlich des Innenstadtzentrums Anbindung MIV: Detmolder Straße Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 2, 3, 12, R50 und R51)
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Funktional geprägtes Nahversorgungszentrum Angebotskonzentration östlich der Detmolder Straße Großflächiger Lebensmittelmarkt ergänzt um kleinere Fachgeschäfte Nahversorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der nördlichen Kernstadt Paderborns
Abgrenzungsempfehlung	Orientiert an den Bestandsstrukturen des Nahversorgungszentrums im Bereich nördlich des Gierswalls und östlich der Detmolder Straße
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt Kriterien Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter als leistungsfähiger Magnetbetrieb	Geringe Angebotsergänzung im kurzfristigen Bedarfsbereich
Keine Leerstände	Z. T. hohe Verkehrsbelastung
Durchmischte Nutzungsstruktur: Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen	
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich: Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	

Quelle: Stadt + Handel 2015: S. 78 – 79.

Tabelle 5: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm

## ZVB Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm



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

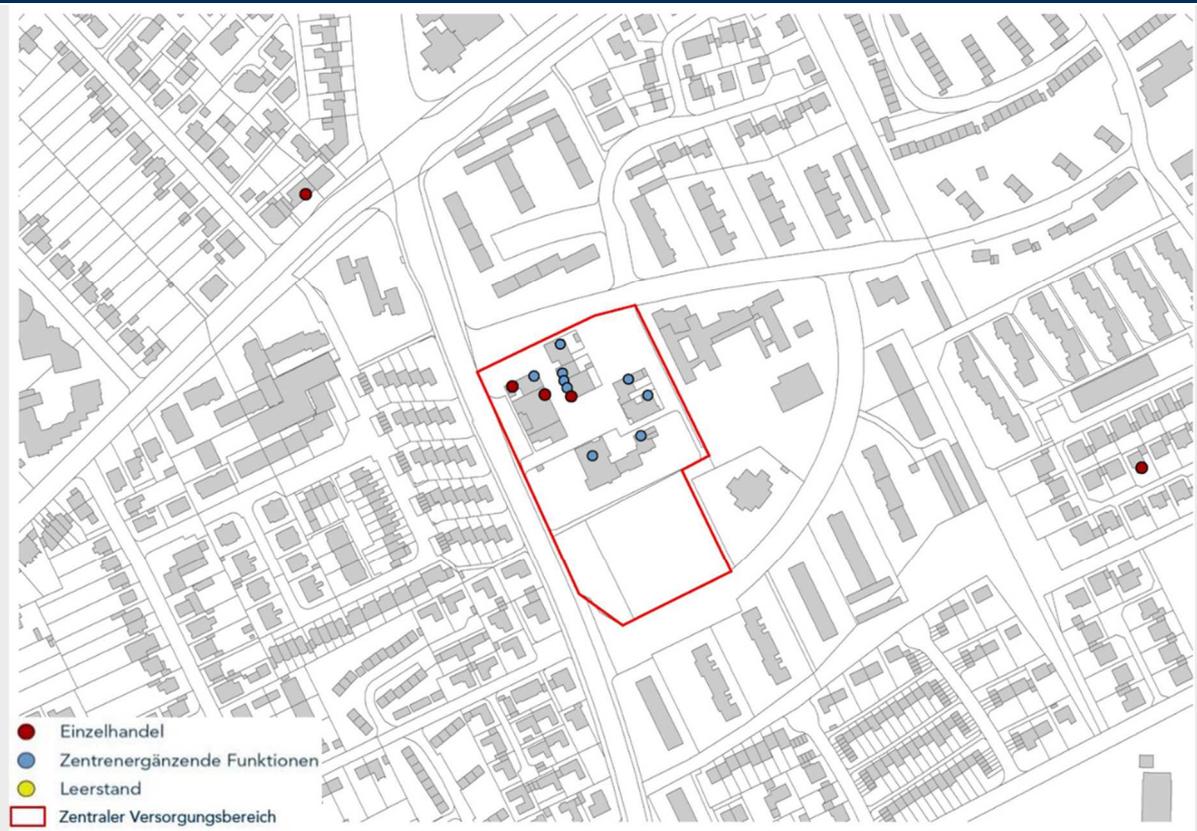
Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner im zu versorgendem Siedlungsbereich	4.690	Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	rd. 1.120	Angebotsergänzung durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	
Anzahl EH-Betriebe	12		
Anzahl Leerstände	3		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	23		
Magnetbetriebe	Ihr Frischmarkt		
Verkaufsfläche		in m <sup>2</sup>	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		880	79
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		190	17
Überwiegend langfristiger Bedarf		50	4

ZVB Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	<p>Lage im Norden des Stadtteils Paderborn Kernstadt</p> <p>Anbindung MIV: K38</p> <p>Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 2 und 58)</p>
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	<p>Straßenbegleitendes, gewachsenes Zentrum</p> <p>Kleinflächiger Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb des Zentrums ergänzt um kleinteiligen Einzelhandelsbesatz</p> <p>Insgesamt geringe Einzelhandelsdichte</p> <p>Nahversorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete der nördlichen Kernstadt</p>
Abgrenzungsempfehlung	<p>Orientierung an der beidseitigen Bebauung entlang des Dr.-Rörig-Damm im Bereich zwischen der Einmündung des Thüringer Wegs im Westen und des Schwabenwegs im Osten sowie den Grundstücksgrenzen der Potenzialfläche im Nordwesten</p>
Anforderungen an ZVB	<p>Bestandsstruktur erfüllt nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich</p> <p>Potenzialfläche im Nordwesten des Zentrums vorhanden</p> <p>Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben</p>
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Vielzahl von Komplementärnutzungen	Ansässiger Lebensmittelmarkt nicht vollumfänglich marktgängig
Potenzialfläche zur kurzfristigen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums vorhanden	Geringe Einzelhandelsdichte
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Weiterentwicklung der Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich	
Ansiedlung/Neuaufstellung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts um mittel- bis langfristig die Bestandskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen sowie weitere Angebotsergänzung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	

Quelle: Stadt + Handel 2015: S. 82 – 83.

Tabelle 6: 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 untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für den untersuchten Bio-Lebensmittelmarkt.

### 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 Vorhabens (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

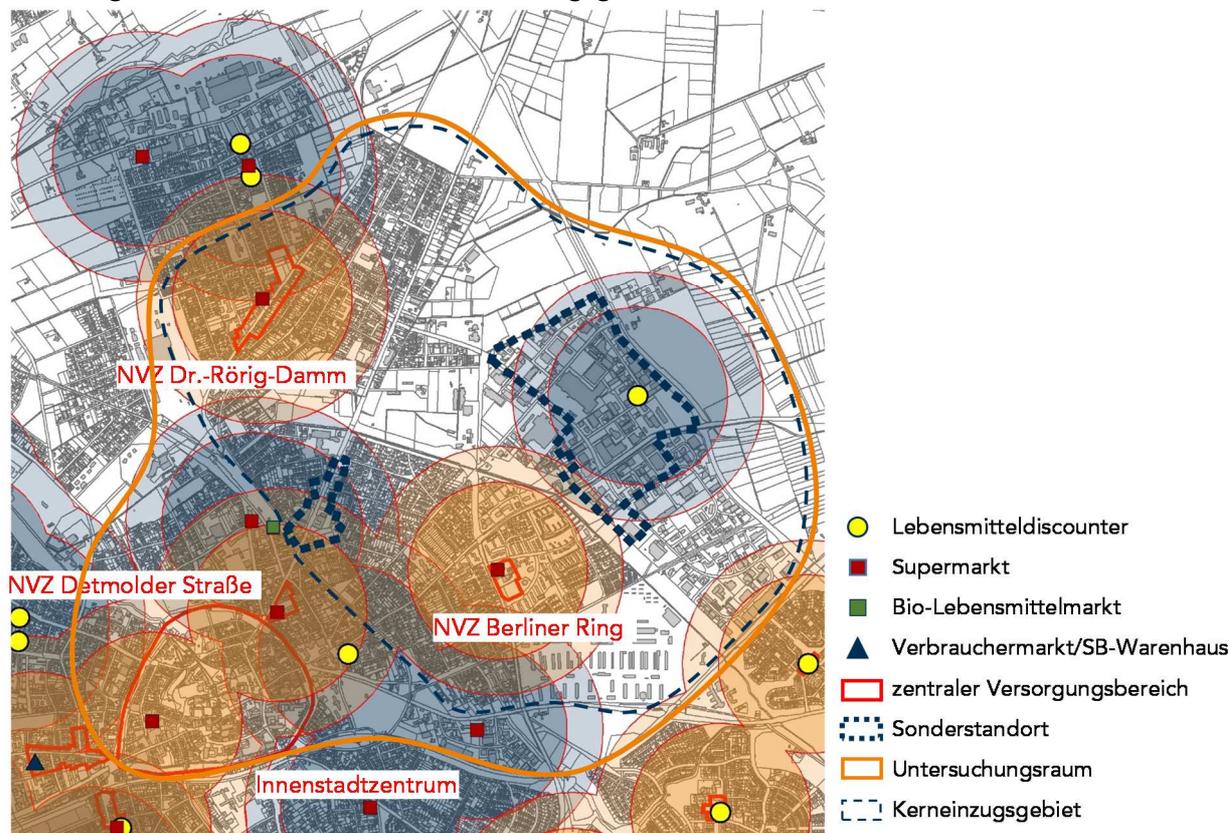
Das **Kerneinzugsgebiet** des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts umfasst somit die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche (s. folgende Abbildung). Der Betriebstyp Bio-Lebensmittelmarkt ist in diesem Bereich derzeit nicht vorhanden. Bio-Lebensmittel werden in diesem Bereich lediglich als Randsortiment in Supermärkten angeboten.

Südlich des Bebauungsplanbereichs stellt der hier liegende Marktkauf innerhalb des NVZ Detmolder Straße einen wesentlichen Wettbewerbsstandort dar. Auch der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber (Bio-Lebensmittelmarkt) liegt südwestlich des Bebauungsplanbereichs an der Nordstraße. Somit erfolgt eine deutlich Begrenzung des Kerneinzugsgebiets in südlicher Richtung.

Aufgrund des verkehrlich gut erreichbaren Bebauungsplanbereichs sowie des spezialisierten Warenangebots ist darüber hinaus von einer deutlichen Streuung der Umsatzherkunft auszugehen (s. Kapitel 3).

Die folgende Abbildung stellt die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts dar.

**Abbildung 8: Wettbewerbsstandorte, Einzugsgebiet des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts**



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 die *Einordnung eines Nahversorgungsvorhabens in das Prüfschema des Nahversorgungskonzepts der Stadt Paderborn* (Teil 1) wird in der folgenden Verträglichkeitsanalyse – im Sinne eines Worst Case – ein Bio-Lebensmittelmarkt mit rd. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrachtet.

Bei diesem untersuchten Bio-Lebensmittelmarkt handelt es sich somit um ein 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 Bio-Lebensmittelmarkts liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Tabelle 7).

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts abgeleitet.

Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die betreiberunabhängige, durchschnittliche Flächenproduktivität von Bio-Lebensmittelmärkten liegt in einer Spannweite von rd. 2.300 Euro/m<sup>2</sup> bis rd. 6.850 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr<sup>8</sup>. Die zu untersuchende Verkaufsfläche liegt unterhalb der den Flächenproduktivitäten zu Grunde liegenden durchschnittlichen Verkaufsflächen.
- Der Bebauungsplanbereich profitiert von einer guten Verkehrslage und einer hohen Wohndichte im Einzugsbereich.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Nahbereich stellt sich als leicht unterdurchschnittlich dar.
- Im Umfeld des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts sind weitere leistungsstarke Lebensmittelbetriebe (darunter auch ein strukturprägender Bio-Lebensmittelmarkt) in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in Einzellage angesiedelt.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der untersuchte Bio-Lebensmittelmarkt im Sinne eines realitätsnahen Worst Case eine Flächenproduktivität von rd. 6.850 Euro/m<sup>2</sup> erreichen wird. Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

**Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts**

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	90	396	6.850	2,7
Drogeriewaren	5	22		0,2
Sonstige Sortimente	5	22		0,2
<b>Gesamt*</b>	<b>100</b>	<b>440</b>	<b>6.850</b>	<b>3,0</b>

Quelle: Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Bio-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 einen Bio-Lebensmittelmarkt ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,0 Mio. Euro prognostiziert. Rund 2,7 Mio. Euro werden hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

<sup>8</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2014.

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 Auswirkungsanalyse

#### 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 1.1) von Relevanz.

Aufgrund des verkehrlich gut erreichbaren Bebauungsplanbereichs, des spezialisierten Warenangebots, des eng abgegrenzten Untersuchungsraums sowie bedingt durch Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe ist von einer deutlichen Streuung der Umsatzherkunft auszugehen. Es wird daher ein sogenannter ‚Streuumsatz‘ i. H. v. rd. 25 % angenommen, der nicht umverteilungsrelevant im aufgezeigten Untersuchungsraum ist. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 75 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird in der folgenden Tabelle für den untersuchten Bio-Lebensmittelmarkt dargestellt.

**Tabelle 8: Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**

Kom-mune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel	
		in Mio. Euro p. a.	in %*
Pader-born	Innenstadtzentrum	~ 0,3	~ 2
	NVZ Detmolder Straße	~ 0,4	~ 5
	NVZ Dr.-Rörig-Damm	< 0,1	~ 2
	NVZ Berliner Ring	< 0,1	~ 3
	Sonstige Lagen innerhalb des Untersuchungsraums	~ 1,3	~ 6
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		~ 0,7	-
<b>Gesamt *</b>		<b>~2,7</b>	<b>-</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose: ständige Auswirkungen handelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;  
\* 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 den untersuchten Bio-Lebensmittelmarkt wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 2,7 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, davon 75 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

## Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Von dem untersuchten Bio-Lebensmittelmarkt gehen die höchsten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 5 % bzw. von rd. 0,4 Mio. Euro auf den zentralen Versorgungsbereich **NVZ Detmolder Straße** aus. Diese entfallen insbesondere auf den Wettbewerber Marktkauf. Dieser ist der wesentliche Magnetbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums.

Wie bereits dargestellt, steht der untersuchte Bio-Lebensmittelmarkt nur nachgeordnet im direkten Wettbewerb mit klassischen Lebensmittelmärkten (Supermärkte und Discounter). Nichtsdestotrotz sind aufgrund der räumlichen Nähe absatzwirtschaftliche Auswirkungen absehbar. Eine durch die Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts ausgelöste Betriebsaufgabe und somit eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums in seinem heutigen Bestand ist jedoch nicht zu erwarten. Die ermittelten Flächenproduktivitäten zeigen sich auch zukünftig mindestens als durchschnittlich.

Vom untersuchten Bio-Lebensmittelmarkt gehen Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf die **weiteren zentralen Versorgungsbereiche** im Untersuchungsraum wie folgt aus:

- Innenstadtzentrum: rd. 2 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro,
- NVZ Dr.-Rörig-Damm: rd. 2 % bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro,
- NVZ Berliner Ring: rd. 3 % bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro.

Diese entfallen insbesondere auf die strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Aufgrund der geringen sowohl monetären als auch relativen Umsatzumverteilungen ist eine durch die Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts ausgelöste Betriebsaufgabe und somit eine Gefährdung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche in ihrem heutigen Bestand nicht zu erwarten. Die ermittelten Flächenproduktivitäten zeigen sich auch zukünftig mindestens durchschnittlich.

## 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. 1,3 Mio. Euro.

Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den räumlich nahegelegenen systemgleichen Wettbewerber (Biomarkt Kornblume) an der Nordstraße. Der Markt ist modern aufgestellt. Die ermittelten Flächenproduktivitäten zeigen sich auch zukünftig mindestens als durchschnittlich. Darüber hinaus sind Randsortimentsverkaufsflächen in den vorhandenen Supermärkten betroffen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind allerdings angesichts der Umsatzumverteilungen pro Betrieb nicht zu erwarten.

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

## **Bewertung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**

Aus städtebaulicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass Bio-Lebensmittelmärkte sehr wichtige und bedeutende Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die Nahversorgungszentren, darstellen können. Durch die Ansiedlung dieses Betriebstypus im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden somit die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche genommen, da eine weitere Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts im Untersuchungsraum als nicht wahrscheinlich erachtet wird.

Entsprechend der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche weiterzuentwickeln, wird aus fachgutachterlicher Sicht empfohlen die Ansiedlung von Bio-Lebensmittelmärkten möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu fokussieren.

**Im Zusammenspiel der Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche mit der nicht vollumfänglichen Konzeptkonformität (Prüfschema, s. Kapitel 1) kann die Ansiedlung des Betriebstypus Bio-Lebensmittelmarkt im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße letztendlich nicht empfohlen werden.**

## 4 Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Stadt Paderborn steht die Änderung des Bebauungsplans Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße an. In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, inwieweit die **Festsetzungen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** mit den modifizierten Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn (Stadt + Handel 2015) kongruent sind, bzw. ob veränderte Festsetzungen getroffen werden können.

Aufbauend auf die *Einordnung eines Nahversorgungsvorhabens in das Prüfschema des Nahversorgungskonzepts der Stadt Paderborn* (Teil 1) wurde in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse – im Sinne eines Worst Case – ein Bio-Lebensmittelmarkt mit rd. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrachtet.

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum in ihrem heutigen Bestand ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten.
- Aus städtebaulicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass Bio-Lebensmittelmärkte sehr wichtige und bedeutende Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die Nahversorgungszentren, darstellen können. Durch die Ansiedlung dieses Betriebstypus im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden somit die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche genommen, da eine weitere Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts im Untersuchungsraum als nicht wahrscheinlich erachtet wird.
- Entsprechend der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche weiterzuentwickeln, wird aus fachgutachterlicher Sicht empfohlen die Ansiedlung von Bio-Lebensmittelmärkten möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu fokussieren.

**Im Zusammenspiel der Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche mit der nicht vollumfänglichen Konzeptkonformität kann die Ansiedlung des Betriebstypus Bio-Lebensmittelmarkt im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße letztendlich nicht empfohlen werden.**

### Steuerungsempfehlungen für das weitere Bauleitplanverfahren

- Im Hinblick auf die Festsetzungen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel des Bebauungsplans Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße ist festzuhalten, dass sich der Bereich des Bebauungsplans in städtebaulich integrierter Lage befindet. Eine Ansiedlung in diesem Sortiment sollte somit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Es ist jedoch anzumerken, dass bei der ermittelten Verkaufsflächengröße von 440 m<sup>2</sup> auch eine Aufteilung auf zwei Betriebe möglich ist. Somit würde ein Agglomerationsstandort entstehen, welcher ebenfalls nicht im Sinne der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist.
- Somit empfiehlt Stadt + Handel im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf die sog. Nachbarschaftsläden mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. hierzu Stadt + Handel 2015: S. 147) zu begrenzen.
- In dieser Verkaufsflächengrößenordnung ist von einer Kongruenz mit den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn auszugehen. Ebenso sind absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

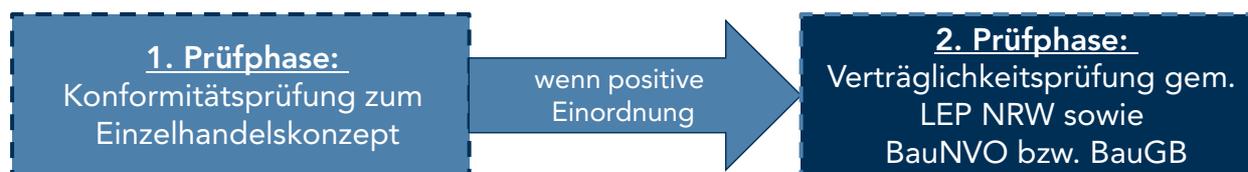
**Unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße empfohlen die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf die sog. Nachbarschaftsläden mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.**

## Anhang

### Ansiedlung Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

#### Ausgangslage und Zielstellung

In Paderborn ist am Sonderstandort Detmolder Straße die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Lidl mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> geplant. Stadt + Handel wurde angefragt, eine Einordnung des Nahversorgungsvorhabens in das Prüfschema des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn<sup>9</sup> vorzunehmen. Die Einordnung in das Nahversorgungsprüfschema dient der Analyse und Bewertung von Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der Konzeptkongruenz, stellt dabei allerdings keine abschließende Vorhabenbewertung dar. Demnach muss ein vorhabenspezifisches Verträglichkeitsgutachten die städtebauliche Verträglichkeit gemäß BauNVO bzw. BauGB des einzelnen Vorhabens abschließend bewerten. Da das Planvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet (800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF) muss darüber hinaus eine Konformitätsprüfung zum LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel erfolgen.



Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 sollen in Bezug auf die Nahversorgung folgende Ziele verfolgt werden:

---

<sup>9</sup> Nachfolgend als Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 betitelt.

Abbildung 9: 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 Ortsmitteln und Nahversorgungsstandorte, sichern und weiterentwickeln</b>
	<b>Behutsamer VKF-Ausbau in den Quartieren/Stadtteilen mit unzureichenden Ausstattungswerten</b>
	<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 mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist dabei das folgende Prüfschema anzuwenden:

Abbildung 10: 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:**

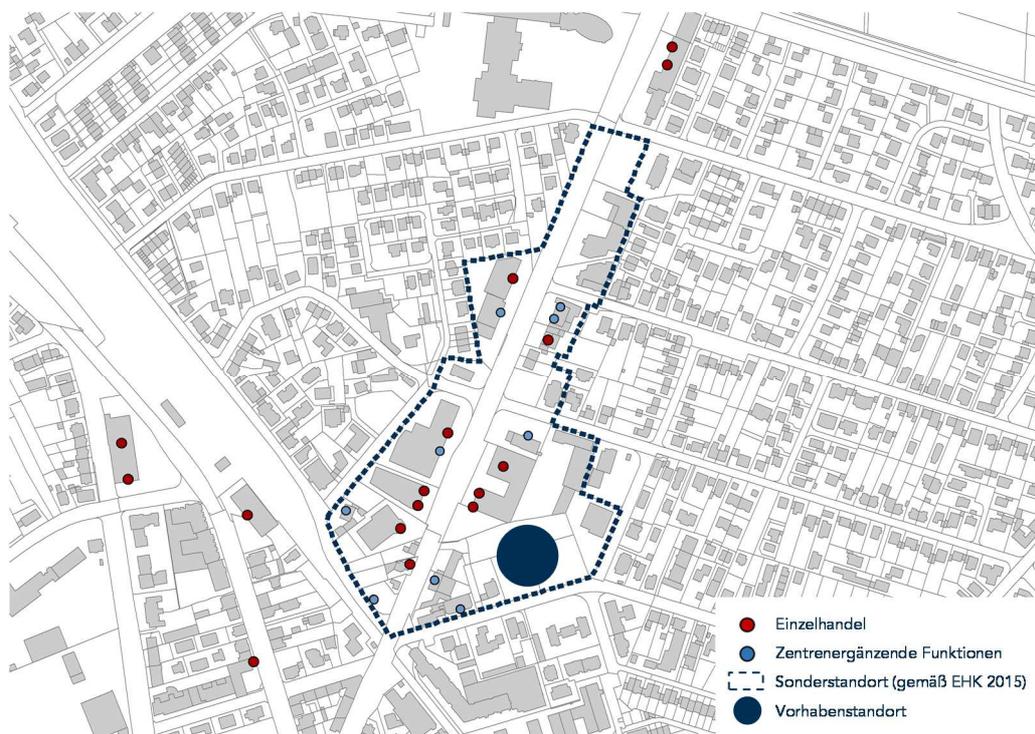
absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Eigene Darstellung gemäß Stadt + Handel 2015.

## Einordnung des Planvorhabens in das Nahversorgungsprüfschema

Der Vorhabenstandort befindet sich im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Paderborn in einem gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandort und ist aufgrund der Einbettung in Wohnsiedlungsbereiche, der verkehrlichen Anbindung, der fußläufigen Erreichbarkeit sowie der ihn umgebenden Einzelhandelsnutzungen aus fachgutachterlicher Sicht als städtebaulich integriert zu bewerten. Der Sonderstandort Detmolder Straße ist der einzige Sonderstandort in Paderborn, welcher als städtebaulich integriert zu bewerten ist (bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend bewertet).

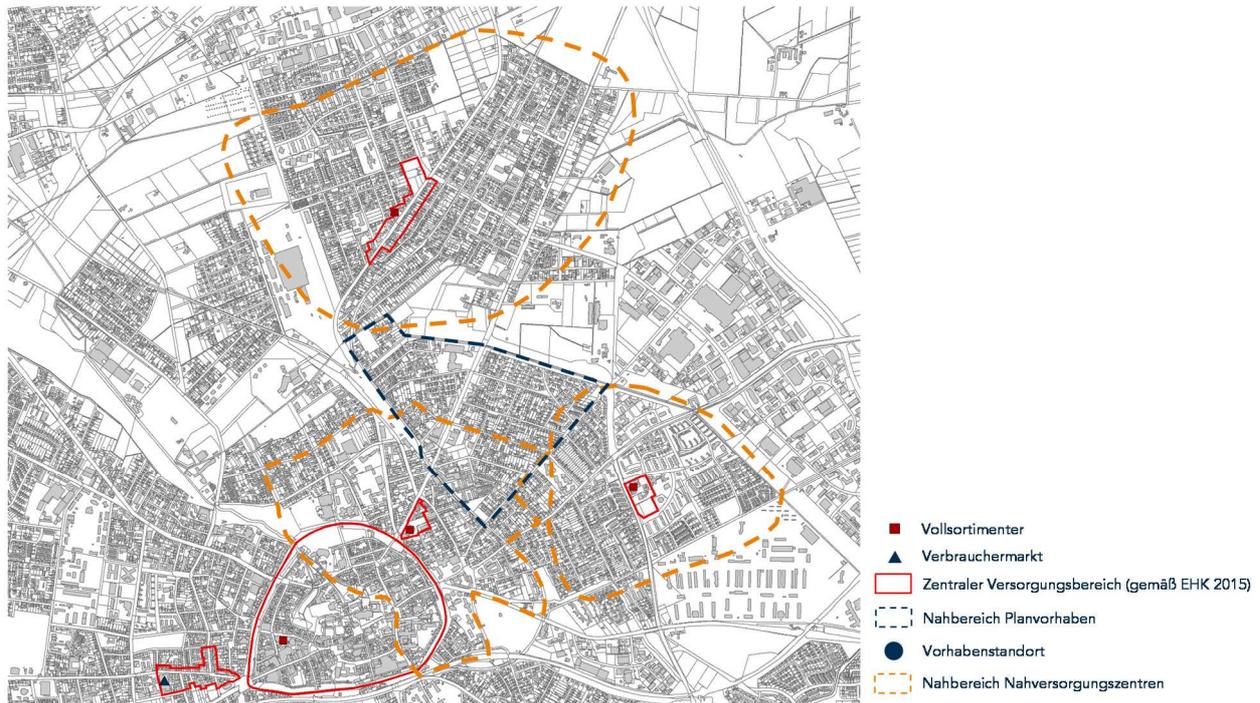
**Abbildung 11: Vorhabenstandort „Lidl – Sonderstandort Detmolder Straße“ – unmittelbares Umfeld**



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn

Für die Einordnung des Planvorhabens in das Prüfschema ist es erforderlich, den Nahbereich sowohl des Vorhabens als auch der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu bestimmen. Für die Bestimmung der Nahbereiche wird gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 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 nachfolgende Abbildung zeigt die Nahbereiche der für die Untersuchung relevanten Nahversorgungszentren sowie den Nahbereich des Planvorhabens auf.

Abbildung 12: Nahbereiche der umliegenden Nahversorgungszentren und des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Hier nur Darstellung der strukturprägenden Wettbewerber innerhalb der ZVB auf Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2012 bis 01/2013; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2015; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Die Nahbereiche wurden entsprechend der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten angepasst. Die Herleitung der ortsangepassten Nahbereiche berücksichtigt hierbei:

- Die Nahbereiche der Nahversorgungszentren Berliner Ring/Arndtstraße und Dr.-Rörig-Damm orientieren sich an den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 festgelegten zu versorgenden Siedlungsgebieten und werden unverändert übernommen (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 73).
- Der Nahbereich des Nahversorgungszentrums Detmolder Straße orientiert sich an dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 schematisch dargestellten zu versorgenden Gebiet des Innenstadtzentrums und der benachbarten Nahversorgungszentren (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 73), wird im Zuge der vorliegenden Untersuchung allerdings räumlich konkretisiert. Dementsprechend wird der Nahbereich zunächst auf den Bereich innerhalb eines 700 Meter Radius um die relevanten Angebotsstrukturen im Nahversorgungszentrum Detmolder Straße (Marktkauf) festgelegt und den siedlungsräumlichen sowie topographischen Gegebenheiten angepasst. Von dieser daraus resultierenden Abgrenzung abweichend erfährt der Nahbereich im Nord-Westen eine Begrenzung durch den Fluss Pader sowie durch die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums. Im Westen wird der Nahbereich über den 700 Meter Radius hinaus um das Wohngebiet zwischen Greitelerweg und Hans-Sandhage-Weg bis zur Einmündung Stolbergallee erweitert, da dieses aufgrund der wettbewerblichen Gegebenheiten dem Nahversorgungszentrum Detmolder Straße zuzuordnen ist.

- 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 zentralen Versorgungsbereiche nicht durch eine unverhältnismäßige Verkaufsflächenentwicklung außerhalb dieser eingeschränkt werden. Im Zuge der Abgrenzung des Nahbereichs für das Planvorhaben wird der besonderen Versorgungsfunktion und somit dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung getragen. Als Ergebnis ist der Nahbereich des Planvorhabens wie in Abbildung 12 dargestellt abgegrenzt worden. Dabei wurde der unmittelbare Nahbereich zunächst auf einen Radius von 700 Metern um das Planvorhaben beschränkt. Davon abweichend erfährt der Nahbereich des Planvorhabens aufgrund der räumlichen Nähe zum Nahversorgungszentrum Detmolder Straße sowie durch die als städtebauliche Barriere wirkende Bahntrasse insbesondere eine Begrenzung in Richtung Süden. Auch wenn die Bahntrasse über die Detmolder Straße querbar ist, wird der Nahbereich des Vorhabenstandorts an dieser eingekürzt, um diesen Siedlungsbereichen dem Nahversorgungszentrum Detmolder Straße vorzuhalten und entsprechend dem konzeptionellen Schutzstatus dieses Lagebereichs zu würdigen. Gen Osten erfährt der Nahbereich des Vorhabens eine Beschränkung durch die Bestandsstrukturen der Nahversorgungszentren Berliner Ring/ Arndtstraße und Detmolder Straße, so dass dieser nicht über den Dörener Weg hinausgeht. Im Nord-Westen orientiert sich der Nahbereich des Planvorhabens an dem zu versorgenden Gebiet des Nahversorgungszentrums Dr.-Rörig-Damm und schließt daher den außerhalb des 700 Meter Radius liegenden Siedlungsbereich zwischen Rotheweg und Mährenstraße mit ein. Richtung Norden wird der Nahbereich des Planvorhabens durch den Springbach bzw. den Herbert-Schwiete-Ring begrenzt. Die davon weiter nördlich liegenden Flächen weisen überwiegend eine Nutzung durch Grünflächen und Gewerbeansiedlungen auf, so dass eine Ausweitung des Nahbereichs in diese Richtung nicht erwogen wird.

## 1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i.d.R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung i. d. R. 35 - 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet. Dabei ist im Einzelfall eine vorhabenspezifische Anpassung der empfohlenen Kaufkraftabschöpfung in Abhängigkeit der siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen abzuleiten (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 116).

## 1. Prüfschritt:

**i. d. R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens** (abhängig von siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen)

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den umliegenden Nahversorgungszentren Detmolder Straße, Berliner Ring/Arndtstraße und Dr. Rörig-Damm sowie dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum wird die empfohlene Abschöpfungquote der Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf max. 35 % festgelegt.

Die im Nahbereich des Vorhabens ermittelte Kaufkraft pro Kopf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rd. 2.245 € pro Jahr pro Einwohner<sup>10</sup>. Bei einer Anzahl von rd. 3.450 Einwohnern<sup>11</sup> im Nahbereich ergibt sich für eben jenen eine Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7,8 Mio. € pro Jahr. Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird für das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von rd. 6.100 € pro m<sup>2</sup> VKF angenommen (realistischer Worst Case). Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Lebensmitteldiscounters Lidl beträgt rd. 6.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr<sup>12</sup>. Die zu untersuchende Verkaufsfläche liegt deutlich oberhalb der den Flächenproduktivitäten zu Grunde liegenden durchschnittlichen Verkaufsflächen.
- Der Vorhabenstandort profitiert von einer guten Verkehrslage und einer hohen Wohn-dichte im Einzugsbereich.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Nahbereich stellt sich als leicht unter-durchschnittlich dar (rd. 97,9; vgl. IFH 2015).
- Im Umfeld des Planvorhabens sind weitere leistungsstarke Lebensmittelbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in Einzellage angesiedelt.

Folglich wird für das Planvorhaben (Lidl-Lebensmitteldiscounter) unter Berücksichtigung der Größendimensionierung (1.500 m<sup>2</sup> GVKF) eine im Vergleich zum Durchschnitt geringere Flächenproduktivität angesetzt. Damit beträgt der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 7,3 Mio. € pro Jahr. Dabei wird angenommen, dass von den avisierten 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche rd. 1.200 m<sup>2</sup> VKF auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen, da bei Lebensmitteldiscountern im Regelfall ein Verkaufsflächenanteil von 80 % auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfällt und 20 % Neben- oder Randsortimentsangebote umfassen.

<sup>10</sup> Kaufkraftzahlen: IFH 2015

<sup>11</sup> Bevölkerungszahlen der Stadt Paderborn (Stand: 30.11.2015)

<sup>12</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2015.

Als Ergebnis ergibt sich für das Planvorhaben eine Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich von rd. 95 % und ist damit als eindeutig nicht konzeptkonform zu bewerten. **Unter Berücksichtigung einer maximalen Kaufkraftabschöpfung von 35 % - um die Einhaltung des 1. Prüfschritts zu gewährleisten - und der zur Verfügung stehenden Kaufkraft dürfte die maximale als konzeptkonform zu bewertende Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens rd. 500 m<sup>2</sup> betragen<sup>13</sup>.** Die Berechnung der nach Prüfschritt 1 maximal als konzeptkonform zu bewertenden Gesamtverkaufsfläche beruht dabei auf einer dann angenommenen durchschnittlichen Flächenproduktivität des Lebensmitteldiscounters von 6.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr.

## 2. Prüfschritt: Überschneidung der Nahbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

### 2. Prüfschritt:

**i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche**

→ Beachtung wettbewerblicher, siedlungsräumlicher und topographischer Gegebenheiten

Unter Berücksichtigung des ortsangepassten Nahbereichs des Planvorhabens sind Überschneidungen mit den Nahbereichen der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche NVZ Detmolder Straße, NVZ Dr.-Rörig-Damm und NVZ Berliner Ring/Arndtstraße festzustellen (s. Tabelle 9). Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 ist i. d. R. dann von einer unbedenklichen Situation auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden zentralen Versorgungsbereich entspricht (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 117).

**Tabelle 9: Überschneidung der Nahbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen**

	NVZ Detmolder Straße	NVZ Dr.-Rörig-Damm	NVZ Berliner Ring/ Arndtstraße
Einwohner im Nahbereich des NVZ	rd. 7.250	rd. 11.600	rd. 4.300
Einwohner im Überschneidungsbereich	rd. 1.300	> 100	> 100
<b>Anteil in %</b>	<b>18</b>	<b>&gt; 1</b>	<b>&gt; 1</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen: Stadt Paderborn (Stand 30.11.2015); Einwohnerzahlen auf 50 gerundet.

<sup>13</sup> Dies entspricht einer Verkaufsfläche von rd. 400 m<sup>2</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie 100 m<sup>2</sup> in weiteren Neben- und Randsortimenten.

Bezogen auf den Nahversorgungsbereich der Nahversorgungszentren Dr.-Rörig-Damm und Berliner Ring/Arndtstraße leben im Überschneidungsbereich jeweils unter 100 Einwohner. Somit liegt der Einwohneranteil in den Überschneidungsbereichen auf einem als unbedenklich zu bewertenden Niveau. Dagegen ist eine nennenswerte Überschneidung des Nahbereichs des Vorhabens mit dem Nahbereich des NVZ Detmolder Straße festzustellen. So liegen rd. 18 % des zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials im Überschneidungsbereich, wodurch rein faktisch die 10 %-Schwelle überschritten wird.

Die Überschneidung der Nahbereiche ist insbesondere für systemgleiche Anbieter – unter Berücksichtigung der derzeitigen Bestandsstrukturen somit für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters – relevant. Bei der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist diese Überschneidung aufgrund absehbarer geringerer Auswirkungen zu relativieren. **Entsprechend kann aus fachgutachterlicher Sicht in diesem Prüfschritt nur eine eingeschränkte Kongruenz zum Prüfschema bewertet werden.** Durch die Überschneidung der fußläufigen Nahbereiche wird deutlich, dass insb. für das Nahversorgungszentrum Detmolder Straße mit vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen zu rechnen ist.

### 3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

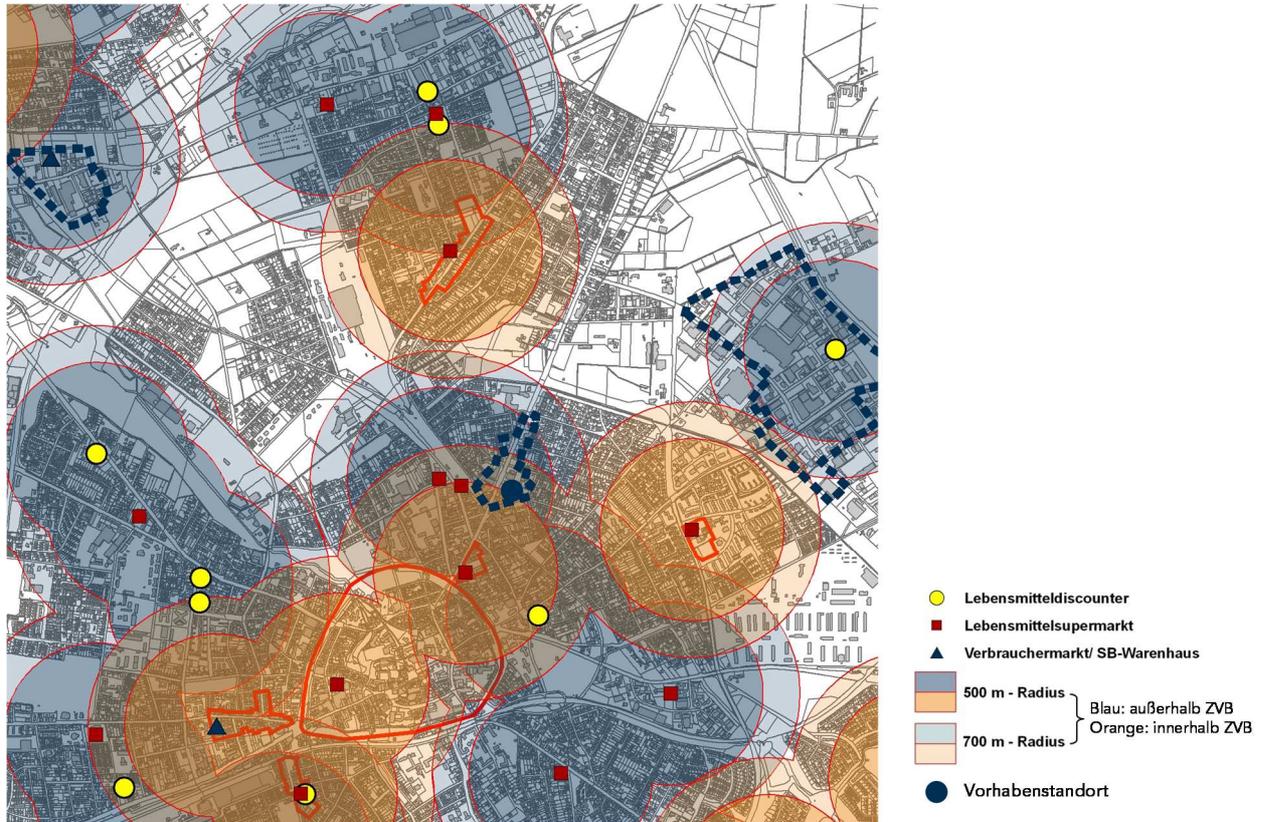
#### 3. Prüfschritt:

##### **Optimierung der fußläufigen Nahversorgung:**

*i. d. R. nicht gegeben, wenn rd. die Hälfte der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich (i. d. R. 500 - 700 m, im Einzelfall darüber hinaus) bereits versorgt ist  
(Zu beachten: mögliche Qualitätsoptimierung)*

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 sollen Nahversorgungsbetriebe außerdem einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 117). Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Nahversorgungssituation im Umfeld des Planvorhabens.

Abbildung 13: Nahversorgungsstruktur im Umfeld des Planvorhabens



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2015.

Eine Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit ist i. d. R. nicht gegeben, wenn rd. 50 % der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich (i. d. R. 500 – 700 Meter, im Einzelfall darüber hinaus) bereits versorgt ist. Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u.a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten.

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

- Aufgrund der Lage der nächstgelegenen Lebensmittelmärkte besteht aktuell bereits für rd. 60 % der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Planvorhabens die Möglichkeit einen Lebensmittelmarkt fußläufig zu erreichen. Entsprechend ist bereits heute eine angemessene räumliche Nahversorgung vorhanden.
- Die Ansiedlung des Planvorhabens am Vorhabenstandort wird jedoch die räumliche Nahversorgung insbesondere für die nördlichen Siedlungsbereiche innerhalb des Nahbereichs des Planvorhabens deutlich verbessern.
- Weiterhin wird durch die Realisierung eines Lebensmitteldiscounters zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes in den angrenzenden Siedlungsbereichen beitragen (deutliches Übergewicht der Lebensmittelsupermärkte in den angrenzenden Siedlungsbereichen) und somit die qualitative Nahversorgung verbessern.

Aufgrund der genannten Aspekte kann dem Planvorhaben auch in diesem Prüfschritt nur eine eingeschränkte Kongruenz zum Nahversorgungskonzept zugesprochen werden. Zwar dient das Planvorhaben der Optimierung der Nahversorgung in qualitativer Hinsicht, jedoch sind bereits heute rd. 60 % der Einwohner im Nahbereich fußläufig versorgt.

## Zusammenfassung der Beurteilungskriterien der Prüfschritte 1 -3

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

Abbildung 14: Zusammenfassung der Beurteilungsergebnisse



Quelle: Eigene Darstellung

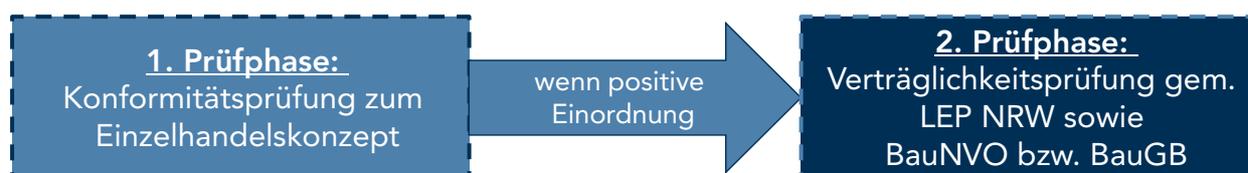
An der Ergebniszusammenfassung wird deutlich, dass das Planvorhaben in zwei von drei Prüfschritten als lediglich eingeschränkt konzeptkonform zu bewerten ist. Weiterhin kann eine Kongruenz zum Prüfschritt 1 nur dargelegt werden, sofern die Gesamtverkaufsfläche des Lidl-Lebensmitteldiscounters auf max. 500 m<sup>2</sup> begrenzt wird. Diese Verkaufsflächendimensionierung stellt jedoch keine realistische und von den Betreibern nachgefragte Verkaufsflächengröße dar, so dass die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmitteldiscounters an dem Vorhabenstandort insgesamt nicht als konzeptkonform bewertet werden kann.

Aus fachgutachterlicher Sicht kann entsprechend auf die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> verzichtet werden, da dieses kein realistisches Szenario darstellt und eine größere Dimensionierung nicht als konzeptkonform zu bewerten ist.

## Ansiedlung Supermarkt mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

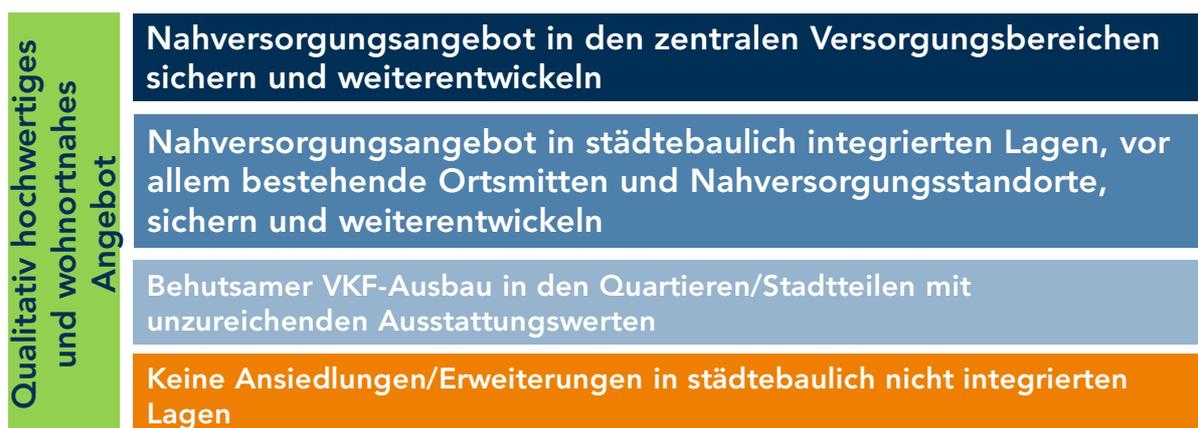
### Ausgangslage und Zielstellung

In Paderborn ist am Sonderstandort Detmolder Straße die Ansiedlung des Lebensmittelsupermarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> geplant. Stadt + Handel wurde angefragt, eine Einordnung des Nahversorgungsvorhabens in das Prüfschema des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn<sup>14</sup> vorzunehmen. Die Einordnung in das Nahversorgungsprüfschema dient der Analyse und Bewertung von Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der Konzeptkongruenz, stellt dabei allerdings keine abschließende Vorhabenbewertung dar. Demnach muss ein vorhabenspezifisches Verträglichkeitsgutachten die städtebauliche Verträglichkeit gemäß BauNVO bzw. BauGB des einzelnen Vorhabens abschließend bewerten. Da das Planvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet (800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF) muss darüber hinaus eine Konformitätsprüfung zum LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel erfolgen.



Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 sollen in Bezug auf die Nahversorgung folgende Ziele verfolgt werden:

Abbildung 15: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung



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

<sup>14</sup> Nachfolgend als Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 betitelt.

integrierten Lagen liegen. Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein qualitativ hochwertiges wohnortnahes Angebot entwickelt werden soll.

Für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist dabei das folgende Prüfschema anzuwenden:

**Abbildung 16: 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:**

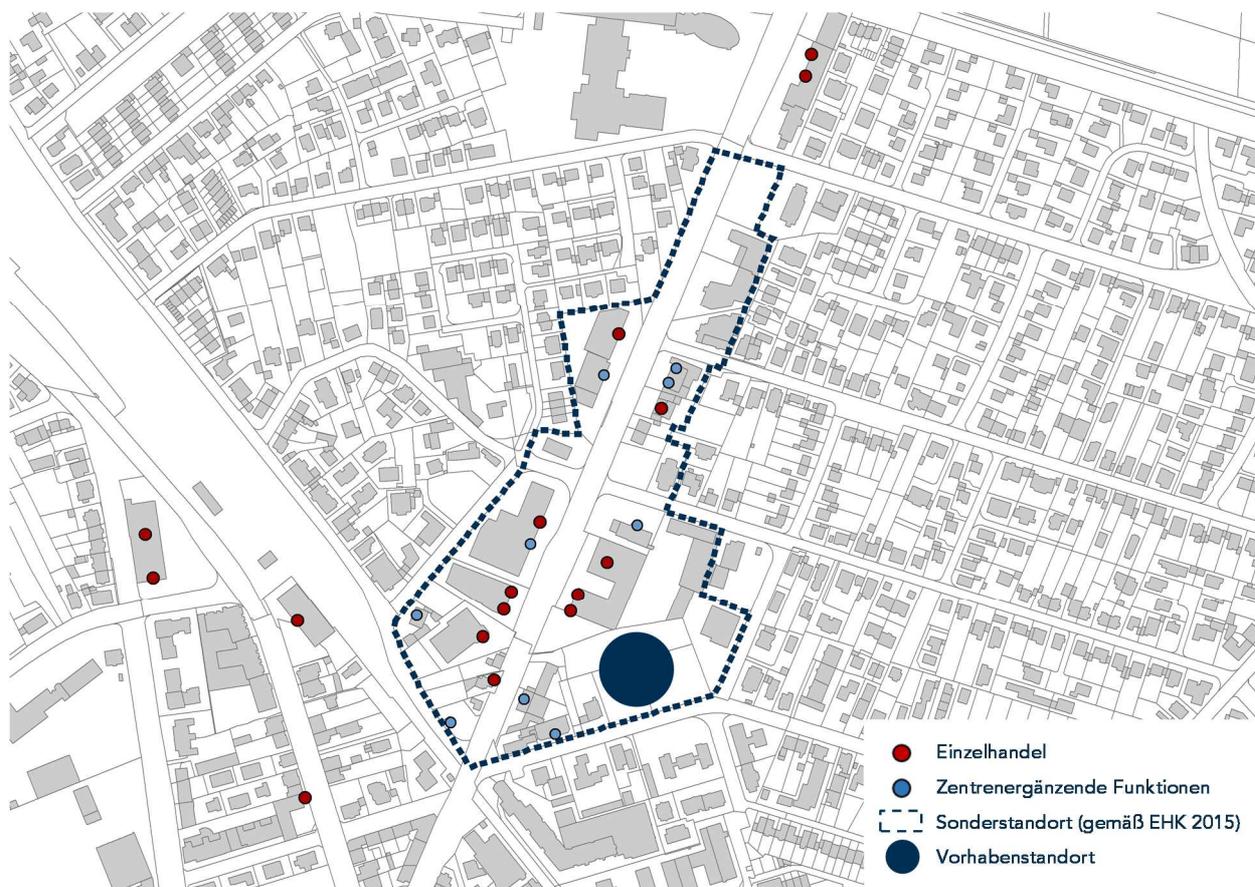
absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Eigene Darstellung gemäß Stadt + Handel 2015.

## Einordnung des Planvorhabens in das Nahversorgungsprüfschema

Der Vorhabenstandort befindet sich im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Paderborn in einem gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandort und ist aufgrund der Einbettung in Wohnsiedlungsbereiche, der verkehrlichen Anbindung, der fußläufigen Erreichbarkeit sowie der ihn umgebenden Einzelhandelsnutzungen aus fachgutachterlicher Sicht als städtebaulich integriert zu bewerten. Der Sonderstandort Detmolder Straße ist der einzige Sonderstandort in Paderborn, welcher als städtebaulich integriert zu bewerten ist (bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend bewertet).

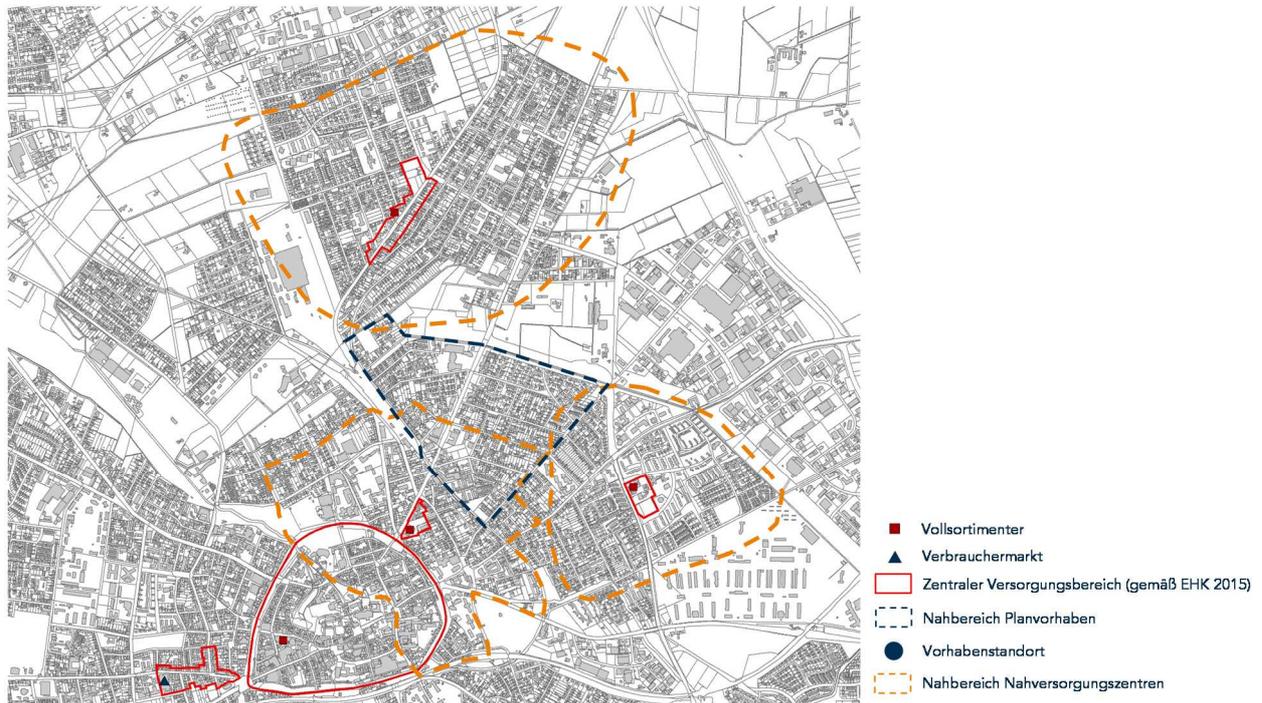
**Abbildung 17: Vorhabenstandort „Lebensmittelsupermarkt – Sonderstandort Detmolder Straße“ – unmittelbares Umfeld**



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn

Für die Einordnung des Planvorhabens in das Prüfschema ist es erforderlich, den Nahbereich sowohl des Vorhabens als auch der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu bestimmen. Für die Bestimmung der Nahbereiche wird gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 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 nachfolgende Abbildung zeigt die Nahbereiche der für die Untersuchung relevanten Nahversorgungszentren sowie den Nahbereich des Planvorhabens auf.

**Abbildung 18: Nahbereiche der umliegenden Nahversorgungszentren und des Planvorhabens**



Quelle: Eigene Darstellung; Hier nur Darstellung der strukturprägenden Wettbewerber innerhalb der ZVB auf Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2012 bis 01/2013; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2015; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Die Nahbereiche wurden entsprechend der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten angepasst. Die Herleitung der ortsangepassten Nahbereiche berücksichtigt hierbei:

- Die Nahbereiche der Nahversorgungszentren Berliner Ring/Arndtstraße und Dr.-Rörig-Damm orientieren sich an den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 festgelegten zu versorgenden Siedlungsgebieten und werden unverändert übernommen (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 73).
- Der Nahbereich des Nahversorgungszentrums Detmolder Straße orientiert sich an dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 schematisch dargestellten zu versorgenden Gebiet des Innenstadtzentrums und der benachbarten Nahversorgungszentren (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 73), wird im Zuge der vorliegenden Untersuchung allerdings räumlich konkretisiert. Dementsprechend wird der Nahbereich zunächst auf den Bereich innerhalb eines 700 Meter Radius um die relevanten Angebotsstrukturen im Nahversorgungszentrum Detmolder Straße (Marktkauf) festgelegt und den siedlungsräumlichen sowie topographischen Gegebenheiten angepasst. Von dieser daraus resultierenden Abgrenzung abweichend erfährt der Nahbereich im Nord-Westen eine Begrenzung durch den Fluss Pader sowie durch die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums. Im Westen wird der Nahbereich über den 700 Meter Radius hinaus um das Wohngebiet zwischen Greitelerweg und Hans-Sandhage-Weg bis zur Einmündung Stolbergallee erweitert, da dieses aufgrund der wettbewerblichen Gegebenheiten dem Nahversorgungszentrum Detmolder Straße zuzuordnen ist.

- 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 zentralen Versorgungsbereiche nicht durch eine unverhältnismäßige Verkaufsflächenentwicklung außerhalb dieser eingeschränkt werden. Im Zuge der Abgrenzung des Nahbereichs für das Planvorhaben wird der besonderen Versorgungsfunktion und somit dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung getragen. Als Ergebnis ist der Nahbereich des Planvorhabens wie in Abbildung 12 dargestellt abgegrenzt worden. Dabei wurde der unmittelbare Nahbereich zunächst auf einen Radius von 700 Metern um das Planvorhaben beschränkt. Davon abweichend erfährt der Nahbereich des Planvorhabens aufgrund der räumlichen Nähe zum Nahversorgungszentrum Detmolder Straße sowie durch die als städtebauliche Barriere wirkende Bahntrasse insbesondere eine Begrenzung in Richtung Süden. Auch wenn die Bahntrasse über die Detmolder Straße querbar ist, wird der Nahbereich des Vorhabenstandorts an dieser eingekürzt, um diesen Siedlungsbereichen dem Nahversorgungszentrum Detmolder Straße vorzuhalten und entsprechend dem konzeptionellen Schutzstatus dieses Lagebereichs zu würdigen. Gen Osten erfährt der Nahbereich des Vorhabens eine Beschränkung durch die Bestandsstrukturen der Nahversorgungszentren Berliner Ring/ Arndtstraße und Detmolder Straße, so dass dieser nicht über den Dörener Weg hinausgeht. Im Nord-Westen orientiert sich der Nahbereich des Planvorhabens an dem zu versorgenden Gebiet des Nahversorgungszentrums Dr.-Rörig-Damm und schließt daher den außerhalb des 700 Meter Radius liegenden Siedlungsbereich zwischen Rotheweg und Mährenstraße mit ein. Richtung Norden wird der Nahbereich des Planvorhabens durch den Springbach bzw. den Herbert-Schwiete-Ring begrenzt. Die davon weiter nördlich liegenden Flächen weisen überwiegend eine Nutzung durch Grünflächen und Gewerbeansiedlungen auf, so dass eine Ausweitung des Nahbereichs in diese Richtung nicht erwogen wird.

## 1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i.d.R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung i. d. R. 35 - 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet. Dabei ist im Einzelfall eine vorhabenspezifische Anpassung der empfohlenen Kaufkraftabschöpfung in Abhängigkeit der siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen abzuleiten (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 116).

## 1. Prüfschritt:

**i. d. R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens** (abhängig von siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen)

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den umliegenden Nahversorgungszentren Detmolder Straße, Berliner Ring/Arndtstraße und Dr. Rörig-Damm wird die empfohlene Abschöpfungsquote der Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf max. 35 % festgelegt.

Die im Nahbereich des Vorhabens ermittelte Kaufkraft pro Kopf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rd. 2.245 € pro Jahr pro Einwohner<sup>15</sup>. Bei einer Anzahl von rd. 3.450 Einwohnern<sup>16</sup> im Nahbereich ergibt sich für eben jenen eine Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7,8 Mio. € pro Jahr. Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird für das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 € pro m<sup>2</sup> VKF angenommen (realistischer Worst Case). Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität der Lebensmittelsupermärkte Rewe und Edeka beträgt rd. 3.800 Euro/m<sup>2</sup> bzw. rd. 4.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer vergleichbaren Größendimensionierung<sup>17</sup>.
- Der Vorhabenstandort profitiert von einer guten Verkehrslage und einer hohen Wohn-dichte im Einzugsbereich.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Nahbereich stellt sich als leicht unter-durchschnittlich dar (rd. 97,9; vgl. IFH 2015).
- Im Umfeld des Planvorhabens sind weitere leistungsstarke Lebensmittelbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in Einzellage angesiedelt.

Auf Grundlage der angenommenen Flächenproduktivität liegt der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 5,0 Mio. € pro Jahr. Dabei wird angenommen, dass von den avisierten 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche rd. 1.200 m<sup>2</sup> VKF auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen, da bei Lebensmittelsupermärkten im Regelfall ein Verkaufsflächenanteil von 80 % auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmit-tel entfällt und 20 % Neben- oder Randsortimentsangebote umfassen.

Als Ergebnis ergibt sich für das Planvorhaben eine Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich von rd. 65 % und ist damit als eindeutig nicht konzeptkonform zu bewerten. **Unter Berücksichtigung einer maximalen Kaufkraftabschöpfung von 35 % - um die Einhaltung des 1. Prüfschritts zu**

<sup>15</sup> Kaufkraftzahlen: IFH 2015

<sup>16</sup> Bevölkerungszahlen der Stadt Paderborn (Stand: 30.11.2015)

<sup>17</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2015.

gewährleisten - und der zur Verfügung stehenden Kaufkraft dürfte die maximale als konzeptkonform zu bewertende Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens rd. 770 m<sup>2</sup> betragen<sup>18</sup>. Die Berechnung der nach Prüfschritt 1 maximal als konzeptkonform zu bewertenden Gesamtverkaufsfläche beruht dabei auf einer dann angenommenen leicht überdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Lebensmittelvollsortimenters von 4.400 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr.

## 2. Prüfschritt: Überschneidung der Nahbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

### 2. Prüfschritt:

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

→ Beachtung wettbewerblicher, siedlungsräumlicher und topographischer Gegebenheiten

Unter Berücksichtigung des ortsangepassten Nahbereichs des Planvorhabens sind Überschneidungen mit den Nahbereichen der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche NVZ Detmolder Straße, NVZ Dr.-Rörig-Damm und NVZ Berliner Ring/Arndtstraße festzustellen (s. Tabelle 9). Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 ist i. d. R. dann von einer unbedenklichen Situation auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden zentralen Versorgungsbereich entspricht (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 117).

**Tabelle 10: Überschneidung der Nahbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen**

	NVZ Detmolder Straße	NVZ Dr.-Rörig-Damm	NVZ Berliner Ring/ Arndtstraße
Einwohner im Nahbereich des NVZ	rd. 7.250	rd. 11.600	rd. 4.300
Einwohner im Überschneidungsbereich	rd. 1.300	> 100	> 100
<b>Anteil in %</b>	<b>18</b>	<b>&gt; 1</b>	<b>&gt; 1</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen: Stadt Paderborn (Stand 30.11.2015); Einwohnerzahlen auf 50 gerundet.

Bezogen auf den Nahversorgungsbereich der Nahversorgungszentren Dr.-Rörig-Damm und Berliner Ring/Arndtstraße leben im Überschneidungsbereich jeweils unter 100 Einwohner. Somit liegt der Einwohneranteil in den Überschneidungsbereichen auf einem als unbedenklich zu bewertenden Niveau. Dagegen ist eine nennenswerte Überschneidung des Nahbereichs des Vorhabens mit dem Nahbereich des NVZ Detmolder Straße festzustellen. So liegen rd. 18 %

<sup>18</sup> Dies entspricht einer Verkaufsfläche von rd. 620 m<sup>2</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie 150 m<sup>2</sup> in weiteren Neben- und Randsortimenten.

des zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials im Überschneidungsbereich, wodurch rein faktisch die 10 %-Schwelle überschritten wird.

Da die Überschneidung der Nahbereiche insbesondere für systemgleiche Anbieter – unter Berücksichtigung der derzeitigen Bestandsstrukturen somit für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes – relevant ist, stellt sich das Planvorhaben in diesem Prüfschritt als nicht kongruent zum Prüfschema dar, da in allen benachbarten zentralen Versorgungsbereichen jeweils ein Lebensmittelsupermarkt die Versorgungsfunktion des Zentrums gewährleistet.

### 3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

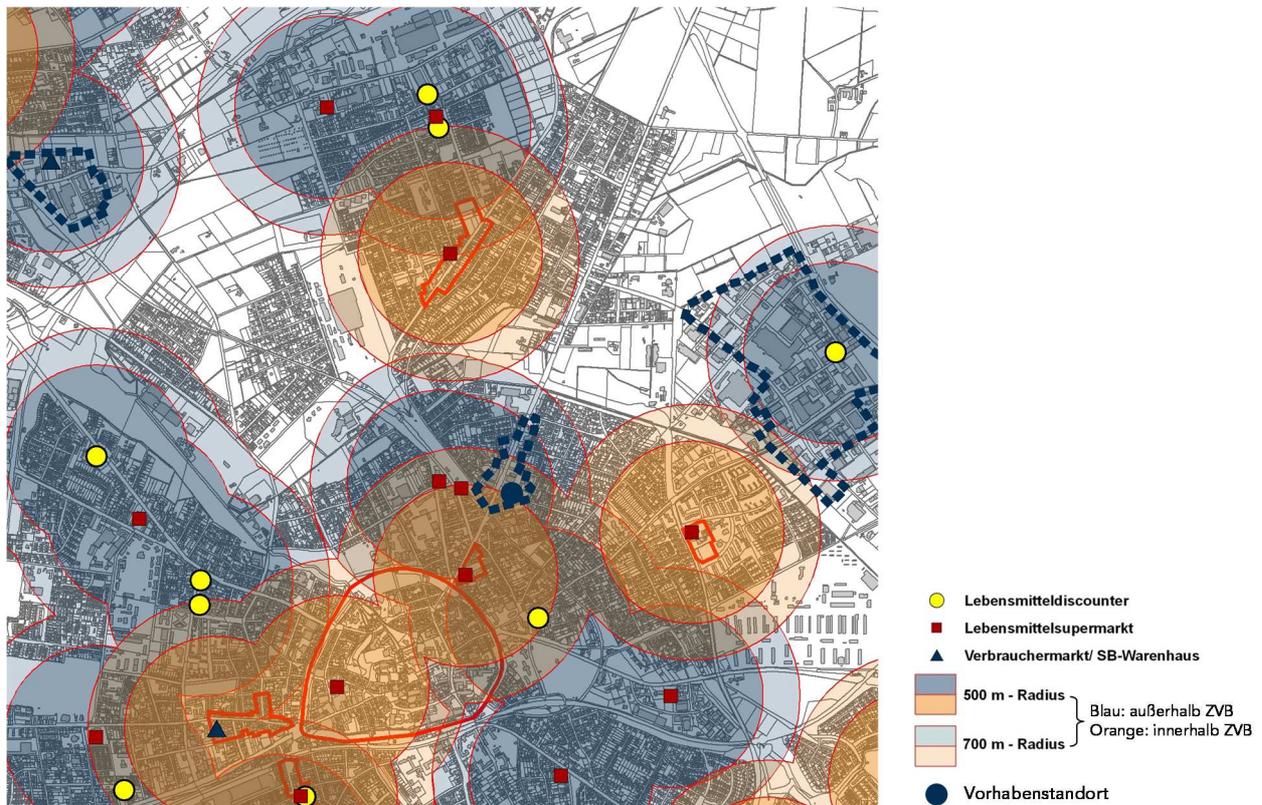
#### 3. Prüfschritt:

##### **Optimierung der fußläufigen Nahversorgung:**

*i. d. R. nicht gegeben, wenn rd. die Hälfte der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich (i. d. R. 500 - 700 m, im Einzelfall darüber hinaus) bereits versorgt ist (Zu beachten: mögliche Qualitätsoptimierung)*

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 sollen Nahversorgungsbetriebe außerdem einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten (vgl. Stadt + Handel 2015: S. 117). Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Nahversorgungssituation im Umfeld des Planvorhabens.

Abbildung 19: Nahversorgungsstruktur im Umfeld des Planvorhabens



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2015.

Eine Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit ist i. d. R. nicht gegeben, wenn rd. 50 % der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich (i. d. R. 500 – 700 Meter, im Einzelfall darüber hinaus) bereits versorgt ist. Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u.a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten.

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

- Aufgrund der Lage der nächstgelegenen Lebensmittelmärkte besteht aktuell bereits für rd. 60 % der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Planvorhabens die Möglichkeit einen Lebensmittelmarkt fußläufig zu erreichen. Entsprechend ist bereits heute eine angemessene räumliche Nahversorgung vorhanden.
- Die Ansiedlung des Planvorhabens am Vorhabenstandort wird jedoch die räumliche Nahversorgung insbesondere nördlichen Siedlungsbereiche innerhalb des Nahbereichs deutlich verbessern.
- Eine Optimierung der qualitativen Nahversorgung wird durch das Planvorhaben nicht erreicht, da bereits heute überwiegend Lebensmittelvollsortimenter in den angrenzenden Siedlungsbereichen ansässig sind.

Aufgrund der genannten Aspekte kann dem Planvorhaben auch in diesem Prüfschritt nur eine eingeschränkte Kongruenz zum Nahversorgungskonzept zugesprochen werden. Bereits heute sind rd. 60 % der Einwohner im Nahbereich fußläufig versorgt, so dass das Planvorhaben lediglich für die nördlichen Siedlungsbereiche eine Optimierung der räumlichen Nahversorgung bedingen würde.

## Zusammenfassung der Beurteilungskriterien der Prüfschritte 1 -3

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

Abbildung 20: Zusammenfassung der Beurteilungsergebnisse

	Supermarkt (1.500 m <sup>2</sup> GVKF)	
<b>1. Prüfschritt:</b> 35 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens	X	→ VKF-Reduzierung auf max. 770m <sup>2</sup> GVKF ✓
<b>2. Prüfschritt:</b> i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche	X	
<b>3. Prüfschritt:</b> i. d. R. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung	(✓)	

Quelle: Eigene Darstellung

An der Ergebniszusammenfassung wird deutlich, dass das Planvorhaben im 2. Prüfschritt als nicht mit den Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts kongruent zu bewerten ist und zudem im 3. Prüfschritt lediglich als eingeschränkt konzeptkonform zu bewerten ist. Eine Kongruenz zum 1. Prüfschritt kann nur dargelegt werden, sofern die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarkts auf max. 770 m<sup>2</sup> begrenzt wird. In der Zusammenführung der Prüfergebnisse kann entsprechend keine Konformität des Planvorhabens mit den Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts bewertet werden.

Aufgrund der nicht gegebenen Konformität zu den ersten Drei Prüfschritten kann entsprechend der Erläuterungen innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verzichtet werden.

Dortmund, 10. März 2016



Dipl.-Ing. Marc Föhrer

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungsplan Nr. 276: Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße	__	1
Abbildung 2:	Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung	_____	5
Abbildung 3:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	_____	6
Abbildung 4:	Nahbereiche der umliegenden Nahversorgungszentren und des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts	_____	7
Abbildung 5:	Nahversorgungsstruktur im Umfeld des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts	_____	12
Abbildung 6:	Zusammenfassung der Beurteilungsergebnisse	_____	14
Abbildung 7:	Untersuchungsraum des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts	__	16
Abbildung 8:	Wettbewerbsstandorte, Einzugsgebiet des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts	_____	26

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Überschneidung der Nahbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen _____	11
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik) _____	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum _____	18
Tabelle 4:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Detmolder Straße ____	19
Tabelle 5:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm ____	21
Tabelle 6:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Berliner Ring/ Arndtstraße _____	23
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des untersuchten Bio-Lebensmittelmarkts _____	27
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel _____	29

## 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.