

Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes, in Paderborn gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Ulf Braun
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 19. Februar 2018

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

Hornbach Baumarkt AG
Hornbachstr. 11
76879 Bornheim bei Landau

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	_____	iii
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Eingrenzung des Untersuchungsumfangs	2
3	Methodik	5
4	Beschreibung Planvorhaben	10
4.1	Mikrostandort	10
4.2	Sortimente und Verkaufsflächen	11
5	Markt- und Standortanalyse	15
5.1	Makrostandort	15
5.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	17
5.3	Angebotsanalyse	22
5.4	Nachfrageanalyse	26
5.5	Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	29
5.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	37
6	Marktposition des Planvorhabens	39
6.1	Einzugsgebiet	39
6.2	Umsatzprognose Planvorhaben	42
6.3	Zusammenfassung Umsatzprognose	49
7	Auswirkungsanalyse	51
7.1	Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn	51
7.2	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen	55
7.2.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	55
7.2.2	Städtebauliche Einordnung – zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum	59
7.2.3	Kumulative Betrachtung der städtebaulichen Einordnung im Zusammenhang mit der Ausnutzung des Baurechts am Sonderstandort Möbel/Baumarkt	70
7.2.4	Versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Stadt Paderborn	72
7.2.5	Auswirkungen auf den Sonderstandort Marienloher Straße	73
7.2.6	Veränderte Auswirkungen des Planvorhabens als Verlagerung vom Standort Heisenbergstr. 2 (ohne bau- und gartenmarktorientierte Nachnutzung des Altstandortes)	73
7.3	Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	74

STADT+HANDEL

8	Zusammenfassung der Ergebnisse	77
	Anhang	I
	Abbildungsverzeichnis	I
	Tabellenverzeichnis	II
	Literatur und sonstige Quellen	IV

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
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
IZ	.....	Innenstadtzentrum
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
STZ	.....	Stadtteilzentrum
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
v. d. M.	.....	vor dem Markt
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Paderborn ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes der Fa. Hornbach auf dem Grundstück zwischen Stadionallee und Almeaue geplant. Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.600 m² (inkl. Windfang/Kundentoiletten und Außenbereichen) geplant. Knapp 7 % der Gesamtverkaufsfläche wird nach dem aktuellen Planungsstand auf gemäß Paderborner Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente entfallen¹. Der Vorhabenstandort und das Sortimentskonzept sind in den Grundzügen mit dem EHZK Paderborn 2015 abgestimmt.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn² sowie zu den Zielen des LEP NRW 2017 gegeben ist.

Im Rahmen des angestrebten B-Plan-Verfahrens sind nunmehr folgende Punkte zu untersuchen und bewerten:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungseinschätzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum und in der Stadt Paderborn;

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHZK Paderborn 2015

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW 2017;
- Einordnung in den Regionalplan Bezirksregierung Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter 2007.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im EHZK Paderborn 2015;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung (2016) sowie Aktualisierung 2017.

¹ Siehe detailliertes Flächenprogramm in Kapitel 4.2.

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn (Stadt + Handel 2015). Im Folgenden als **EHZK Paderborn 2015** betitelt.

2 Eingrenzung des Untersuchungsumfangs

„Ein Bau- und Heimwerkermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten Sortiment aus dem Do-It-Yourself-Bereich, das mehrheitlich aus den Warenfeldern Heimwerken, Bauen und Garten besteht.“³

Im EHZK Paderborn 2015 wird für das Sortiment **Baumarktsortiment i.e.S.** eine Zielzentralität von 120 als angemessen für die Stadt Paderborn erachtet. Als Bestandswert wird eine Zentralität von 110 angegeben (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 26). Im Rahmen der Insolvenz und der damit verbundenen Standortaufgaben von Praktiker und Max Bahr ist eine nennenswerte Abnahme der Zentralität festzustellen, welche nunmehr im Baumarktsortiment i.e.S. rd. 93 beträgt (inkl. Neuansiedlung Toom-Baumarkt und Nachnutzung Hagebaumarkt). Grundsätzlich sind somit nennenswerte Entwicklungspotenziale im Baumarktsortiment i.e.S. festzustellen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsfläche im **Baumarktsortiment i.e.S.** einen mit der damaligen Verkaufsfläche vergleichbaren Wert einnimmt. Hier ist anzumerken, dass die Baumärkte Toom (Ø 1.210 Euro/m² VKF) und Hagebaumarkt (Ø 1.372 Euro/m² VKF) geringere durchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen als vormals Praktiker/Max Bahr (2013: Ø 2.079 Euro/m² VKF). Des Weiteren waren mit 2 x Max Bahr, Praktiker und Hornbach damals vier klassische Baumärkte in Paderborn angesiedelt, welche insgesamt eine höhere Verkaufsfläche im Baumarktsortiment i.e.S. offerierten (EHZK 2015: rd. 21.000 m² sortimentspezifische VKF; aktuell: rd. 19.200 m² sortimentspezifische VKF). Ein nennenswerter Anteil der Verkaufsfläche im Baumarktsortiment i.e.S. wird heute durch Baustoffmärkte/Fachmärkte für Bodenbeläge offeriert (deutlich über 10.000 m² VKF), welche eine geringere Leistungsfähigkeit als klassische Baumärkte aufweisen (hoher Flächenbedarf bei verhältnismäßig geringem Umsatz). Im Vergleich dazu im EHZK Paderborn 2015: unter 10.000 m² VKF in diesen Sortimenten. Dies begründet sich u. a. aufgrund neuer Anbieter wie z. B. Fliesen Factory, Laminat Depot und weiterer Anbieter.

Die unterdurchschnittliche Ausstattung im klassischen Baumarktsegment in Paderborn (rd. 0,12 m² gewichtete VKF/EW) sowie im Untersuchungsraum (rd. 0,11 m² gewichtete VKF/EW) zeichnet sich auch im Vergleich der durchschnittlichen Ausstattungswerte in Nordrhein-Westfalen (rd. 0,15 m² gewichtete VKF/EW⁴) ab (s. Kapitel 5.2 und 5.3). Vor der Praktiker/Max Bahr Insolvenz betrug dieser Wert in Paderborn rd. 0,13 m² gewichtete VKF/EW und war somit bereits damals als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Einwohnerzahl im Vergleich zum EHZK Paderborn 2015 um rd. 2 % gestiegen ist (2011 - 2015). Die Verbrauchsausgaben pro Kopf im Baumarktsortiment i.e.S. haben sich seither um rd. 7 % gesteigert (vgl. IfH 2012 und IfH 2017).

³ Vgl. gif (2014), S. 49.

⁴ Vgl. gemaba (2017), S. 10.

In Summe steht seit der Analyse im EHZK Paderborn 2015 ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial von rd. 5,8 Mio. Euro (+ rd. 9 %) zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang ist angesichts der begrenzten Leistungsfähigkeit der Betriebe ein Kaufkraftüberschuss und somit ein Kaufkraftabfluss aus Paderborn im Baumarktsortiment i.e.S. zu verzeichnen. Dies entspricht nicht der angemessenen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Paderborn (im Vergleich dazu andere Sortimentsgruppen im mittelfristigen Bedarfsbereich, vgl. Stadt + Handel 2015, S. 25). Ergänzend ist die Zielzentralität im Baumarktsortiment i.e.S. von rd. 120 zu nennen (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 39).

Im EHZK Paderborn 2015 wird für das Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** eine Zielzentralität von 120 als angemessen für die Stadt Paderborn erachtet. Im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf ist analog zum Baumarktsortiment i.e.S. festzustellen, dass ein mit der damaligen Verkaufsfläche vergleichbarer Wert erreicht wird. In dem Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf ist seit 2012 ein vergleichbarer Anstieg des Kaufkraftpotenzials (+ rd. 9 % bzw. + rd. 1,4 Mio. Euro) festzustellen. In diesem Zusammenhang ist ein gewisser Entwicklungsspielraum gegeben.

Das Angebot wird überwiegend durch Gartencenter, Gärtnereien und Flächen der Baumärkte offeriert. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass Gartencenter und Gärtnereien i. d. R. eine geringere Leistungsfähigkeit als klassische Baumärkte aufweisen (vgl. BBE 2017, S 33 und S. 36).

Aus fachgutachterlicher Sicht sind Sortimente im Hinblick auf absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen untersuchungsrelevant, die

- gem. Paderborner Sortimentsliste **zentrenrelevant** sind und **mehr als 100 m² VKF** aufweisen;
 - Die Verkaufsflächen unterhalb dieser Größenordnung sind angesichts der zu erwartenden Umsätze pro Sortiment (s. Kapitel 6.2) sowie der nicht strukturprägenden Wirkung als nicht tiefergehend untersuchungsrelevant zu bewerten.
 - Weiterhin liegen diese Verkaufsflächen deutlich unterhalb der Größenordnung für den sog- Paderborner Laden (400 m² VKF). Anhand der Verkaufsflächenrelation zu den Bestandsstrukturen in Paderborn (s. Kapitel 4.2 und Tabelle 2) wird ersichtlich, dass diese Sortimente eine geringe Bedeutung besitzen.
- die eindeutig als **Hauptsortimente** des geplanten Baumarktes zu identifizieren sind.

Folgende Sortimente sind nach einer Auswertung des Flächenprogramms (s. Kapitel 4.2) des Hornbach-Marktes aus fachgutachterlicher Sicht damit im Hinblick auf absatzwirtschaftliche und somit städtebaulich/versorgungsstrukturelle Auswirkungen untersuchungsrelevant:

- **Elektrogroßgeräte (*zentrenrelevant*)** (aus WZ 47.54);
- **Teppiche (Einzelware) (*zentrenrelevant*)** (aus WZ 47.53);
- **Einrichtungszubehör (*zentrenrelevant*)** (WZ 47.78.3 u. aus WZ 47.59.9);
- **Baumarktsortiment i.e.S. (*nicht-zentrenrelevant*)** (aus WZ 47.52, 47.53, 47.59.9, 47.78.9);
- **Pflanzen/Gartenbedarf (*nicht-zentrenrelevant*)** (aus WZ 47.76.1, 47.59.9, 47.52.1).

Die vorgesehene saisonale Fläche (400 m² VKF) wird im zentrenrelevanten Sortimentsbereich überwiegend für den Weihnachtsverkauf genutzt und somit v. a. dem Sortiment Einrichtungszubehör zuzuordnen sein. Hier ist eine anteilige Verkaufsfläche – bei drei Monaten saisonalen Verkauf somit 1/4 der Fläche – dem Sortiment Einrichtungszubehör zuzurechnen (100 m² VKF). Im weiteren Zeitraum wird diese Verkaufsfläche für Gartenmöbel genutzt (entspricht 300 m² VKF).

Für die weiteren Sortimente erfolgt eine verbal argumentative Würdigung der mit dem Planvorhaben einhergehenden möglichen Auswirkungen. Dies begründet sich aufgrund der Verkaufsflächenrelationen (s. Kapitel 4.2) sowie der zum Teil nicht zentrenrelevanten Sortimente. Ergänzend dazu werden insbesondere die nicht tiefergehend betrachteten zentrenrelevanten Sortimente (Bekleidung, GPK, Heimtextilien/Gardinen, Bücher, Hausrat) auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächen angeboten, wodurch diesen Sortimenten eine Arrondierungsfunktion zukommt.

3 Methodik

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

Angebotsanalyse

Für die Stadt Paderborn wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Jahr 2012/2013 die Einzelhandelsbestandsdaten aktualisiert. Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel im Jahr September 2016 eine Aktualisierung der Verkaufsflächen im Zuge einer Vor-Ort-Überprüfung durchgeführt⁵ und für die Kommunen außerhalb Paderborns neu erhoben (Salzkotten, Delbrück, Hövelhof, Borcheln, Bad Lippspringe). Die Überprüfung 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.) wie folgt:

Paderborn:

- kompletter Bestand (Vollerhebung) in den untersuchungsrelevanten Sortimenten.

Nachbarkommunen:

- **nicht-zentrenrelevante Sortimente:** strukturprägende Anbieter (mind. 400 m² VKF);
- **zentren- und untersuchungsrelevante Sortimente** (s. Kapitel 2): innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Erfassung strukturprägende Anbieter (mind. 400 m² VKF).

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente: **Pflanzen/Gartenbedarf**⁶ und das **Baummarktsortiment i.e.S.** (= nicht-zentrenrelevant gem. „Paderborner Liste“, vgl. Stadt + Handel 2015, S. 142) sowie die Sortimente: **Wohneinrichtungsbedarf**⁷, **Teppiche (ohne Teppichböden)**⁸ und **Elektrogroßgeräte** (= zentrenrelevant gem. „Paderborner Liste“, vgl. Stadt + Handel 2015, S. 139 - 141) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

⁵ In 06/2017 wurden nochmals ergänzend mögliche zwischenzeitliche strukturprägende Veränderungen mit der Stadt Paderborn abgestimmt und durch weitere Recherchen abgeglichen und entsprechend aktualisiert.

⁶ Umfasst die Sortimente Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße sowie Gartenartikel gemäß Paderborner Liste.

⁷ Im Folgenden als **Einrichtungszubehör** bezeichnet.

⁸ Im Folgenden als **Teppiche (Einzelware)** bezeichnet.

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Paderborn (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund der nennenswerten Veränderungen der Angebotsstrukturen (z. B. Insolvenz Praktiker und Max Bahr) und des zeitlichen Versatzes der beiden Erhebungen zu den Angaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn 2015 (EHZK Paderborn 2015) ab.

Umgang mit der Ansiedlung und möglichen Verlagerung des Hornbach-Marktes

Ein Fortbetrieb des Hornbach-Marktes am Standort Heisenbergstr. 2 innerhalb des Sonderstandortes Marienloher Straße ist aus fachlicher- und betrieblicher Sicht als nicht realistisch zu erachten (s. Kapitel 7.2.3). Angesichts des bestehenden Baurechts sowie der baulichen Form und Größendimensionierung ist eine Nachnutzung durch einen anderen Baumarkt-Betreiber grundsätzlich möglich. Aus diesem Grund wird das Planvorhaben in dem vorliegenden Gutachten im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes als Neuansiedlung betrachtet. Im Hinblick auf die städtebauliche Abwägung der Stadt Paderborn wird in Kapitel 7.2.3 eine kurze Einschätzung der Auswirkungen einer nicht bau- und gartenmarktorientierten Nachnutzung bewertet. In Kapitel 7.2.5 stehen die Wirkungen für den Sonderstandort Marienloher Straße sowie die Auswirkungen auf sonstige Versorgungsstrukturen im Fokus.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für den Untersuchungsraum sowie auf von IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts 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 Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum

durchgeführt⁹. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen bilden:

- Branchen- und betriebsüblichen Leistungskennziffern (u. a. Dähne DIY + Garten 2016, EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerten aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufenden Auswertungen von Fachliteratur,
- Kennwerten aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- der Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Stadt + Handel hat die Flächenproduktivitäten des Planvorhabens auf Basis der aus der Fachliteratur bekannten Flächenproduktivitätswerte für den Betreiber Hornbach unter Beachtung der konkreten Betriebsausprägung des Planvorhabens im Vergleich zu bestehenden Hornbach-Märkten und unter Beachtung der wettbewerblichen und standortbezogenen Rahmenbedingungen hergeleitet. Beachtung finden die Hinweise des OVG NRW¹⁰ im Hinblick auf die Zugrundelegung eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹¹ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden

⁹ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

¹⁰ OVG Münster AZ 7 D 96/14.NE und AZ 7 D 18/13.NE (Pulheim Urteile) sowie AZ 10 D 91/13.NE (huma-Urteil).

¹¹ 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.

Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

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

Auf dieser Grundlage werden sodann 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).

Dynamische Wirkungsanalyse

Die Realisierung des Planvorhabens wird mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2021). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich, die Inflationsrate sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline)..

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2017 eine leicht positive Veränderung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten.

Auf Basis der, in den letzten Jahren, positiven Entwicklung des Ausgabevolumens im Baumarktsortiment i.e.S. ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Baumarktsortiment i.e.S. – ausgehend von einem moderaten Niveau – in den nächsten Jahren zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Planvorhabens, unter Berücksichtigung einer Worst Case-Annahme, insgesamt von einem etwa gleichbleibenden Nachfragepotenzial ausgegangen werden kann.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹². Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 5.3.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

¹² Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

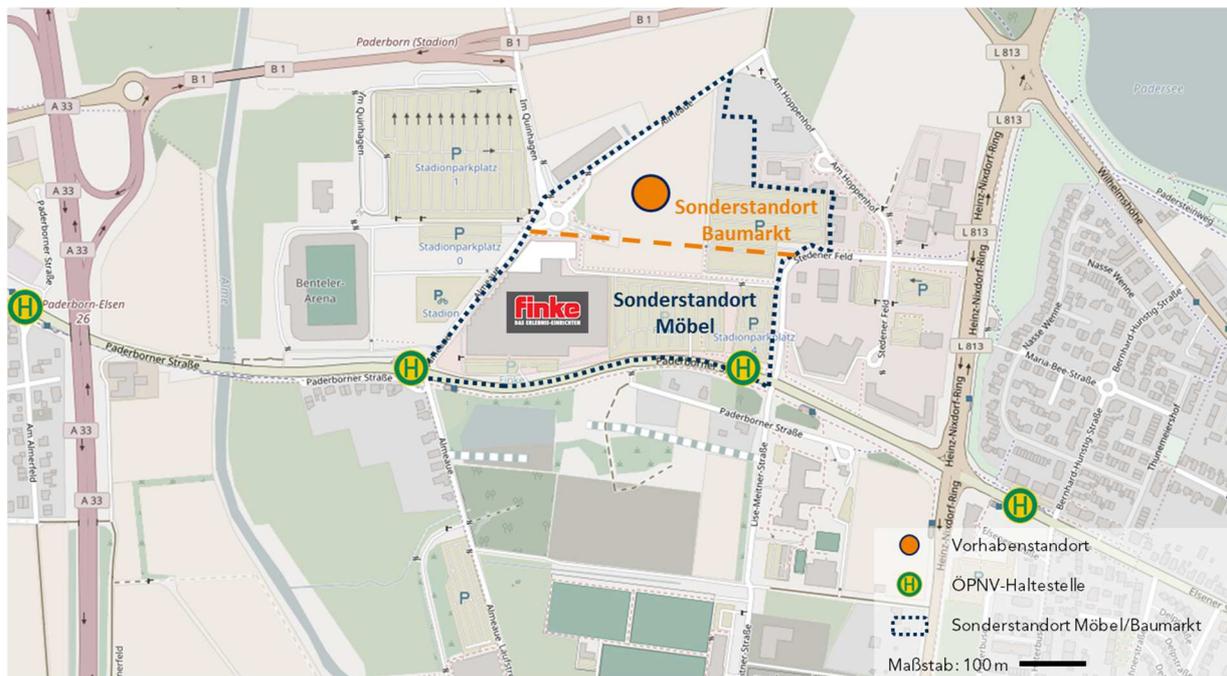
4 Beschreibung Planvorhaben

In Paderborn ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes der Fa. Hornbach auf dem Grundstück zwischen Stadionallee und Almeaue geplant. Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.600 m² (inkl. Windfang/Kundentoiletten und Außenbereichen) geplant. Knapp 7 % der Gesamtverkaufsfläche wird auf gemäß Paderborner Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente entfallen.

4.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHZK Paderborn 2015 innerhalb des Sonderstandortes Möbel/Baumarkt zwischen den Straßenzügen Stadionallee und Almeaue. Das Planvorhaben befindet sich folglich im „Positivraum für großflächige [...] Einzelhandelsvorhaben mit dem Hauptsortiment Baumarktsortiment i.e.S.“ (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 129). In östlicher Richtung grenzen Gewerbebetriebe, in westlicher Richtung das Stadion und in südlicher Richtung ein Finke-Möbelmarkt an.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 2013 und Aktualisierung 09/2016; Abgrenzung Sonderstandort: EHZK Paderborn 2015 (Stadt + Handel 2015); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die nahegelegene Bundesstraße 1 (nördlich) sowie die Paderborner Straße (südlich) gegeben. Über die Bundesstraße 1 besteht Anschluss an die westlich gelegene Bundesautobahn 33. Aufgrund der umliegenden Hauptverkehrszüge (u. a. L 813) besteht weiterhin Anbindung an die Paderborner Kernstadt sowie die Ortsteile Elsen und Schloß Neuhaus. Am Vorhabenstandort

befinden sich mehrere Parkplätze. Ergänzend ist im Zuge der Realisierung des Planvorhabens eine großzügige Parkplatzanlage vorgesehen. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als sehr gut zu bezeichnen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die rd. 300 m südlich vom Vorhabenstandort gelegene Haltestelle Arena/Almeaue, welche sich auf Höhe des Finke-Möbelmarktes befindet.

Die nächstgelegenen vergleichbaren Wettbewerber sind der weiter südlich befindliche Ha-gebaumarkt (rd. 3,4 km) und der nordöstlich gelegene Standort des Hornbach-Marktes (rd. 2,6 km).

Die mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen sind letztlich als gut zu bewerten.

4.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment auf rd. 83 % der Gesamtverkaufsfläche (Baumarktsortiment i.e.S., Pflanzen/Gartenbedarf). Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente umfassen insgesamt rd. 93 % der Gesamtverkaufsfläche. Auf knapp 7 % der Gesamtverkaufsfläche werden folglich zentrenrelevante Sortimente angeboten.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Planung)

Sortimente	VKF <u>Planung</u> in %*	VKF <u>Planung</u> in m ²
Baumarktsortiment i.e.S. (nicht-zentrenrelevant)		
Innenverkaufsfläche (Warmhalle/Kalthalle)	29,9	5.560
Baustoff Drive-In	26,1	4.850
Freifläche (inkl. Ausstellungsfläche v. d. M.)	2,2	400
<i>Gesamt Baumarktsortiment i.e.S.</i>	<i>58,1</i>	<i>10.810</i>
Pflanzen/Gartenbedarf (nicht-zentrenrelevant)		
Innenverkaufsfläche (Warmhalle/Kalthalle)	11,5	2.130
Freifläche überdacht	2,0	380
Freifläche (inkl. Ausstellungsfläche v. d. M.)	10,9	2.020
<i>Gesamt Pflanzen/Gartenbedarf</i>	<i>24,4</i>	<i>4.530</i>
(ergänzende) nicht zentrenrelevante (Rand-)Sortimente		
Campingartikel	0,8	140
Leuchten/Lampen	2,9	540
Möbel (Bad-, Küchen-, Garten- und Campingmöbel) (inkl. saisonale Verkaufsfläche)	4,2	790
Zoologischer Bedarf	2,6	490
<i>nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt</i>	<i>93,0</i>	<i>17.300</i>
Zentrenrelevante (Rand-)Sortimente		
Bücher	< 0,1	5
Hausrat	0,3	50
Bekleidung	0,4	70
Elektrogroßgeräte	1,6	290
Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	0,5	95
Heimtextilien/Gardinen	0,5	100
Teppiche (Einzelware)	1,6	290
Einrichtungszubehör (inkl. temporäre Verkaufsfläche für den Weihnachtsmarkt)	2,2	400
<i>zentrenrelevante Sortimente gesamt</i>	<i>7,0</i>	<i>1.300</i>
Hornbach gesamt	100	18.600

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Angaben des Vorhabenträgers (ungewichtete Verkaufsflächen); * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Gemäß des vom Betreiber zur Verfügung gestellten Flächenprogramms ist im Zuge der Realisierung des Baumarktes ein auf die Dauer von max. drei Monate p. a. beschränkter saisonaler Sonderverkauf „Weihnachtsmarkt“ auf einer VKF von insgesamt 400 m² geplant. Demnach würden zu einem Anteil von maximal einem Viertel des Jahres o. g. Sonderverkäufe stattfinden. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird die VKF des saisonalen Sonderverkaufs daher anteilig (zu 25 %) dem untersuchungsrelevanten Sortiment Einrichtungszubehör zugerechnet. Die Sonderverkäufe „Weihnachtsmarkt“ werden maximal an einem Viertel der Einkaufstage eines Jahres getätigt. Die für den Sonderverkauf vorgehaltene VKF wird entsprechend auf ein Viertel (Anteil der Sonderverkäufe an pro Jahr) also auf 100 m² reduziert. Im weiteren Zeitraum des Jahres wird auf der o. g. Verkaufsfläche von 400 m² das Sortiment Gartenmöbel angeboten. Diese anteilige Nutzung wird entsprechend mit 75 % also 300 m² VKF in den Berechnungen berücksichtigt.

Diese Verkaufsflächenaufteilung ist in Tabelle 1 bereits entsprechend berücksichtigt. Die Besonderheit des saisonalen „Weihnachtsmarkts“ wird auch bei der Ableitung der Flächenproduktivitäten für das Planvorhaben berücksichtigt.

Im Zuge des Gutachtens werden wie in Kapitel 2 ausgeführt die nachfolgenden Sortimente tiefergehend analysiert und bewertet:

- Baumarktsortiment i.e.S.;
- Pflanzen/Gartenbedarf;
- Elektrogroßgeräte;
- Teppiche (Einzelware);
- Einrichtungszubehör.

In den weiteren Sortimenten erfolgt aufgrund der Verkaufsflächenrelationen in Bezug auf die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung in der Gesamtstadt Paderborn (s. folgende Tabelle) keine tiefergehende Würdigung.

Tabelle 2: VKF-Relation der sonstigen Sortimente in Bezug auf die sortimentspezifische Verkaufsfläche in Paderborn

Sortiment/ Sortimentsbereich	VKF Bestand in m ²	geplante VKF in m ²	VKF-Relation in %
zentrenrelevante Sortimente			
Bücher	4.500	5	< 1
Hausrat	5.300	50	~ 1
Bekleidung	57.800	70	< 1
Glas/Porzellan/ Keramik	3.300	95	3
Heimtextilien/ Gardinen	3.500	100	3
nicht-zentrenrelevante Sortimente			
Campingartikel	1.600	140	9
Bad-/Küchen-/Garten- möbel	14.100	790	6
Leuchten/Lampen	4.100	540	13
Zoologischer Bedarf	6.800	490	7

Quelle: EHK Paderborn 2015; Werte auf 100 m² bzw. 1 % gerundet.

Die in Tabelle 2 dargestellten Sortimente nehmen beim Planvorhaben eine untergeordnete Rolle ein und stellen folglich eine Arrondierung des Angebots des Planvorhabens dar. Angesichts dieser – insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten – als gering zu bewertenden Verkaufsflächenrelationen gegenüber den bestehenden Verkaufsflächen in Paderborn ist mit keinen schädlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu rechnen.

Ergänzend ist anzumerken, dass der an den Vorhabenstandort angrenzende Finke-Markt ein umfassendes Angebot im Sortiment GPK, Bad-/Küchen-/Gartenmöbel und Leuchten/Lampen offeriert und folglich die Ausstattung des Planvorhabens im Vergleich geringer ausfällt.

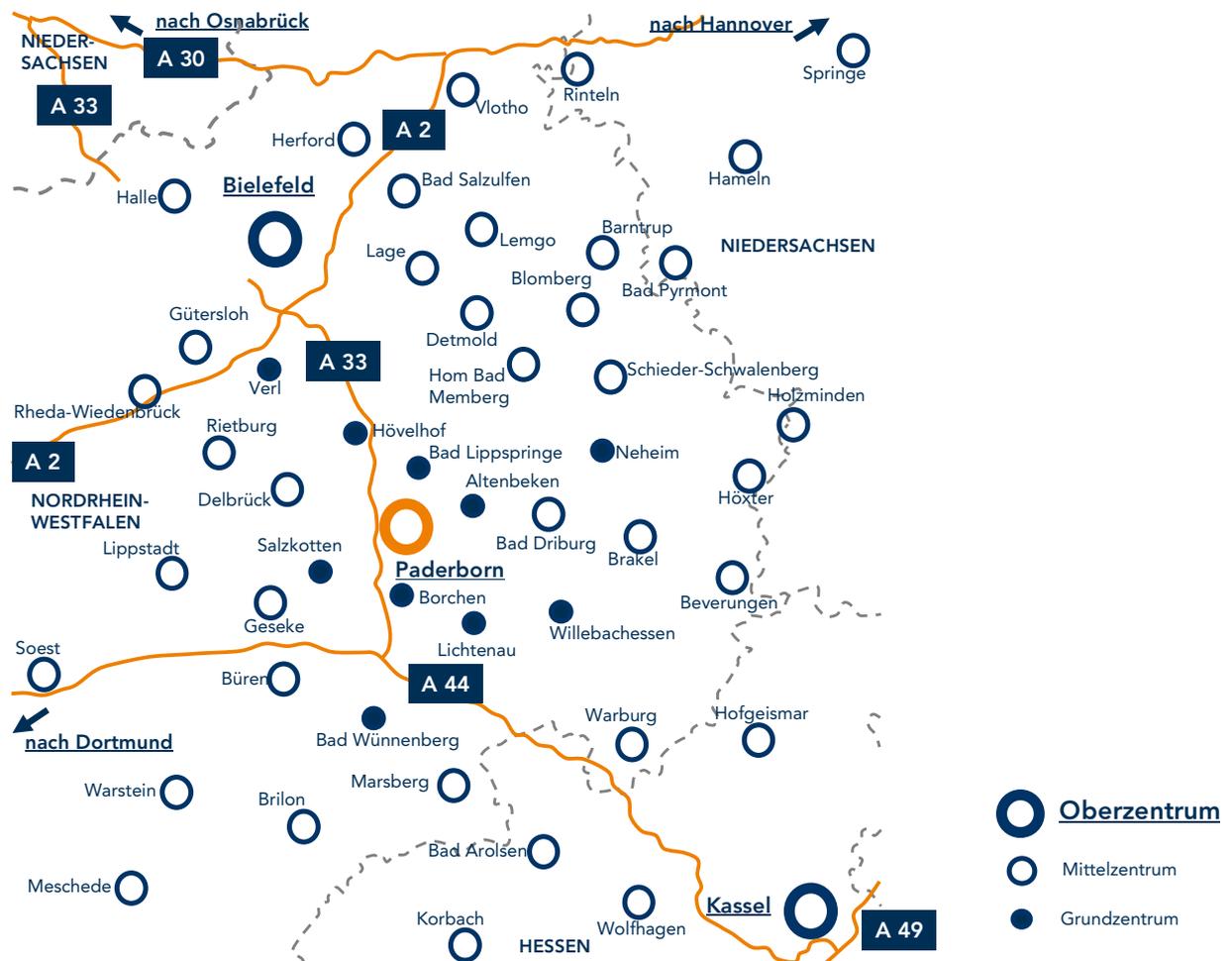
5 Markt- und Standortanalyse

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

5.1 Makrostandort

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

Abbildung 2: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung gem. LEP NRW; LEP Hessen.

„Paderborn ist verkehrlich sehr gut erreichbar. Die Stadt ist mit insgesamt fünf Auf- bzw. Abfahrten an die Bundesautobahn A33 angeschlossen, welche das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und Verbindungen zu den Bundesautobahnen A2 (Berlin-Oberhausen) und A44 (Dortmund-Kassel) bereitstellt. Über die Bundesstraßen B1, B64 und B68 besteht

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

Paderborn ist zudem über den westlich des Innenstadtzentrums gelegenen Bahnhof an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Dortmund und Bielefeld mit Haltepunkten in den umliegenden Kommunen. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) stellt das Busliniennetz des Nahverkehrsbundes Paderborn/Höxter (nph) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Städte und Gemeinden anbietet.“ (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 17/18).

In Paderborn leben derzeit 148.126 Einwohner, welche sich insbesondere auf die Kernstadt verteilen (s. nachfolgende Tabelle). Der Vorhabenstandort befindet sich im Randbereich des Ortsteils Kernstadt Paderborn.

Tabelle 3: Bevölkerung in der Stadt Paderborn nach Ortsteilen

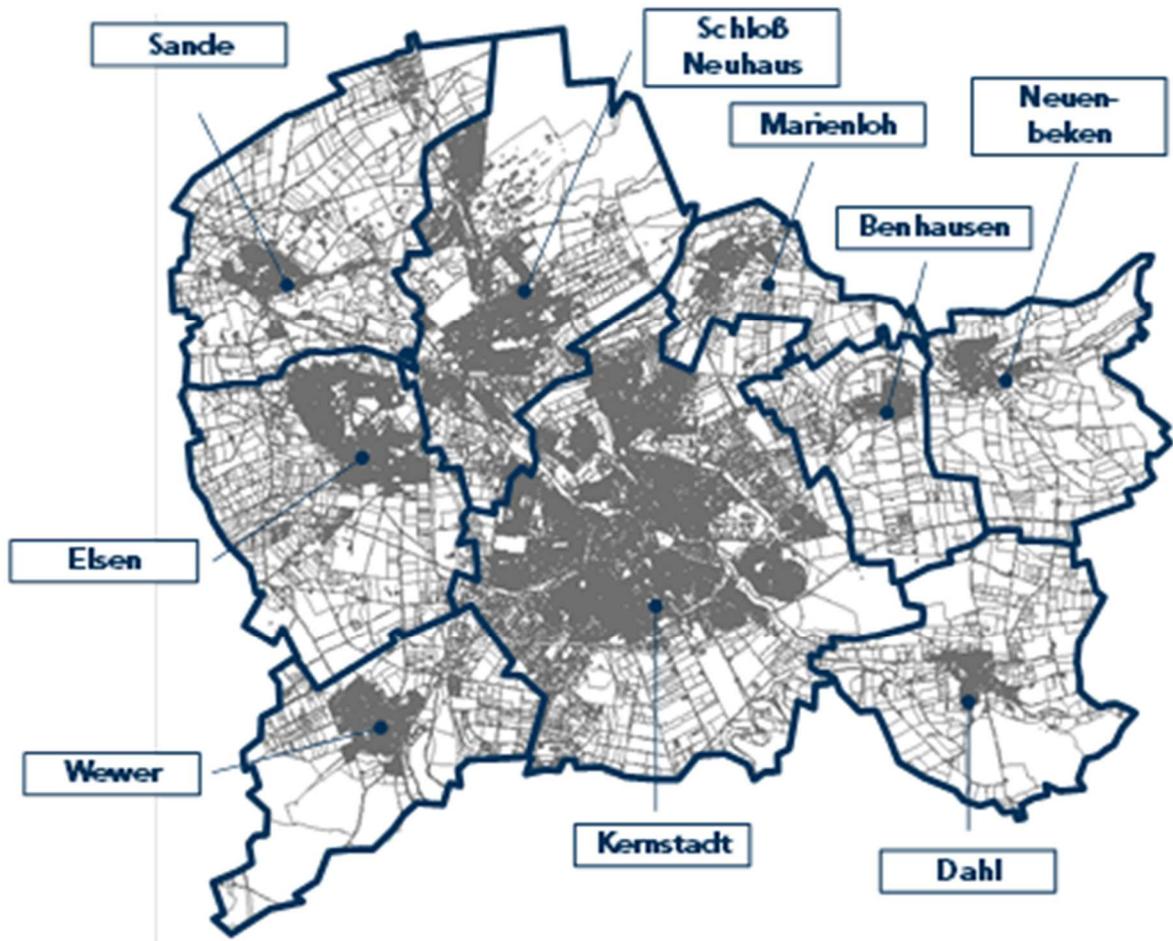
Bezeichnung	Einwohner	Einwohneranteil in %
Kernstadt	82.538	55,7
Schloß Neuhaus	25.849	17,5
Elsen	16.240	11,0
Wewer	7.145	4,8
Sande	5.902	4,0
Marienloh	3.017	2,0
Dahl	2.792	1,9
Benhausen	2.370	1,6
Neuenbeken	2.273	1,5
Paderborn gesamt	148.126	100*

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Paderborn 2016 und IT.NRW 2017, Stand 31.12.2015.

* Abweichungen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Paderborn zeichnet sich durch einen kompakten Siedlungskörper mit der Kernstadt als dominanten Siedlungsschwerpunkt aus. Von diesem Siedlungsbereich abgesetzt befinden sich im Nordwesten Paderborns der Ortsteil Schloß Neuhaus sowie im Westen der Ortsteil Elsen. Zusätzlich gehören einige weiteren Ortsteile zum Stadtgebiet (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 3: Siedlungsstruktur Stadt Paderborn



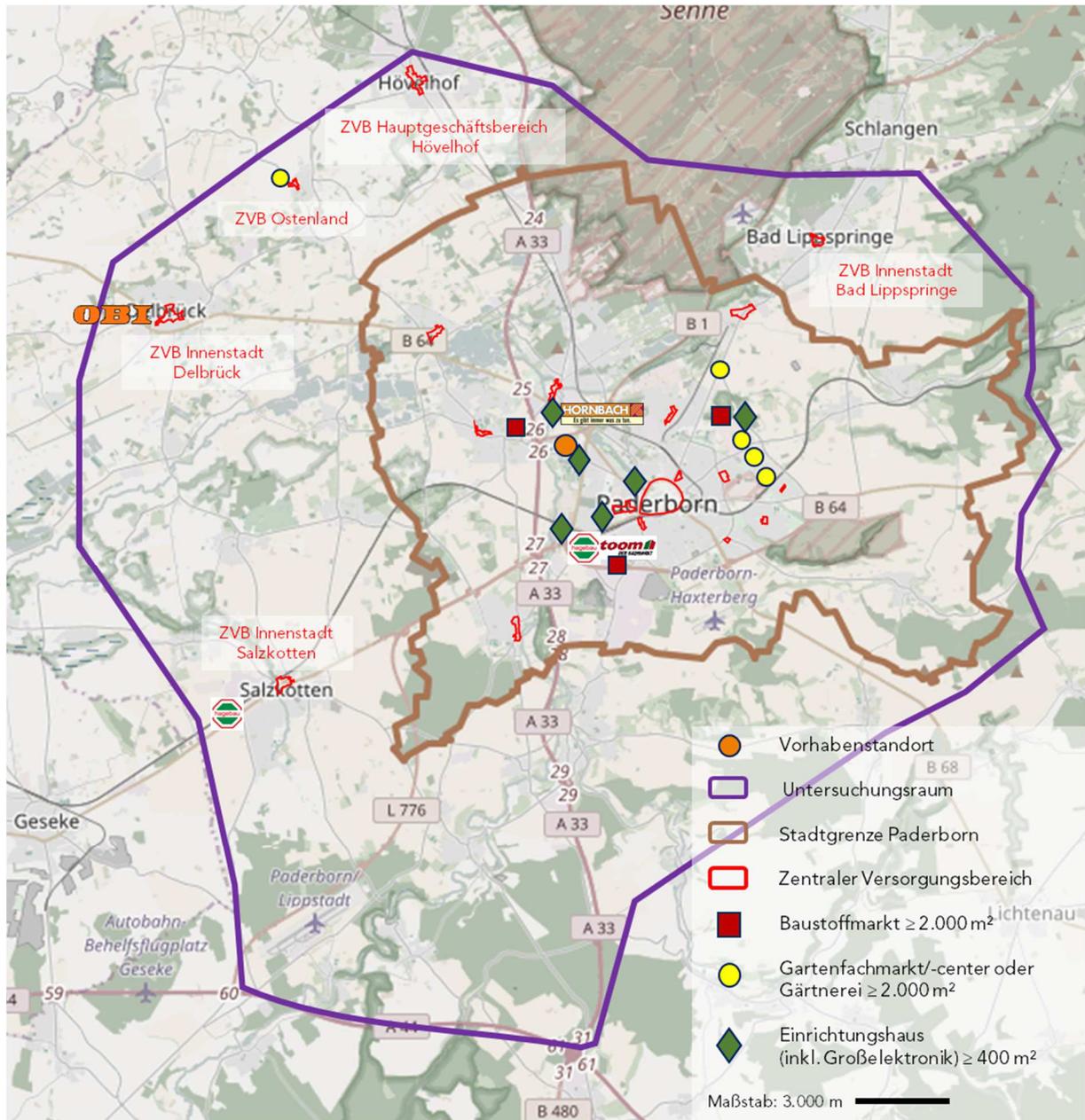
Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 17.

5.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums wird die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebs-typen des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Baumarktsortiment i.e.S., Pflanzen/Gartenbedarf sowie den zentrenrelevanten Sortimenten (Elektrogroßgeräte, Teppiche (Einzelware), Einrichtungszubehör) berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 6.1) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 4: Untersuchungsraum des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 2013 und Aktualisierung 09/2016; Abgrenzung ZVB: EHK Paderborn (Stadt + Handel 2015), EHK Hövelhof (Junker & Kruse 2006), EHK Salzkröten (Junker & Kruse 2010), EHZK Bad Lippspringe (CIMA 2009), EHK Delbrück (Junker & Kruse 2011); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst die Gesamtstadt Paderborn sowie die wesentlichen Siedlungsbereiche (Innenstadtzentrum und größere Stadtteile) der Stadt Bad Lippspringe im Nordosten, die Gemeinde Hövelhof im Norden und der Städte Delbrück sowie Salzkröten im Westen. In südlicher Richtung umfasst der Untersuchungsraum darüber hinaus die Gemeinde

Borchen sowie den Stadtteil Wewelsburg der Stadt Büren. Die Bundesautobahn 44 stellt dabei eine städtebauliche Barriere in südlicher Richtung dar. Der Untersuchungsraum wird aufgrund des systemgleichen Obi-Marktes in Delbrück und des systemgleichen Hagebaumarktes in Salzkotten in westlicher Richtung limitiert. In Paderborn befinden sich aktuell mit Hornbach, Hagebaumarkt und dem Toom-Baumarkt drei klassische Baumärkte, welche eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraums einschränken. Weiterhin ist eine zusätzliche Ausdehnung des Untersuchungsraumes aufgrund von zunehmenden Raum-Distanz-Distanzen nicht gegeben.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes an der Paderborner Straße (unmittelbare Nähe zur A 33 und B 1) sowie der Kopplungslage (Finke) zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

Folgend werden ausgewählte strukturprägende Wettbewerber (systemgleiche Baumärkte und ausgewählte Gartencenter) anhand kurzer Steckbriefe dargestellt.

Tabelle 4: Obi, Bösendamm 1 (Delbrück)

- Baumarkt:
5.000 - 10.000 m² GVKF*
- verkehrsorientierte Lage (Nähe B 64 und Knotenpunkt L 822 und L 586)
- marktgängig aufgestellt
- weitere Gewerbebetriebe im Umfeld
- einziger klassischer Baumarkt in Delbrück und ebenfalls gute Anbindung an Rietberg (kein eigener Baumarkt) über die B 64



Quelle: Eigene Darstellung nach Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 09/2016; * keine konkrete Ausweisung der VKF aus Datenschutzgründen.

Tabelle 5: Hagebaumarkt, Am Hohen Wege 6 (Salzkotten)

- Baumarkt:
5.000 - 10.000 m² GVKF
- verkehrsorientierte Lage an der B 1
- gute Erreichbarkeit aus der Nachbarstadt Geseke (kein eigener Baumarkt)
- marktgängig aufgestellt



Quelle: Eigene Darstellung nach Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 09/2016. * keine konkrete Ausweisung der VKF aus Datenschutzgründen.

Tabelle 6: Hagebaumarkt, Frankfurter Weg 20B (Paderborn)

- Baumarkt:
5.000 - 10.000 m² GVKF
- verkehrsorientierte Lage an der Frankfurter Straße (Nahe der B 64 und A 33)
- marktgängig aufgestellt
- Vielzahl an Kopplungsbeziehungen im Sonderstandort Frankfurter Weg



Quelle: Eigene Darstellung nach Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 09/2016. * keine konkrete Ausweisung der VKF aus Datenschutzgründen.

Tabelle 7: Toom, Grüner Weg 41 (Paderborn)

- Baumarkt:
5.000 - 10.000 m² GVKF
- verkehrsorientierte Lage an der Frankfurter Straße (Nahe der B 64 und A 33)
- modern (Neueröffnung 2016) und marktgängig aufgestellt
- Vielzahl an Kopplungsbeziehungen im Sonderstandort Frankfurter Weg



Quelle: Eigene Darstellung nach Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 09/2016; Foto: maps.google (abgerufen: 11/2017). * keine konkrete Ausweisung der VKF aus Datenschutzgründen.

Tabelle 8: Hornbach, Heisenbergstraße 2 (Paderborn)

- Baumarkt:
5.000 - 10.000 m² GVKF
- Lage an der Marienloher Straße (Nähe zur B 1)
- weitere Gewerbebetriebe im Umfeld
- Kaufland-Markt als weiterer Einzelhandelsmagnet im Sondergebiet



Quelle: Eigene Darstellung nach Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 09/2016. * keine konkrete Ausweisung der VKF aus Datenschutzgründen.

Tabelle 9: Blumen Risse, Karl-Schurz-Straße 18 (Paderborn)

- Gartencenter:
4.000 - 6.000 m² GVKF
- marktgängig aufgestellter regional bekannter Anbieter
- Lage im Sonderstandort Dören
- Vielzahl an Kopplungsbeziehungen im Sonderstandort Dören



Quelle: Eigene Darstellung nach Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 09/2016. * keine konkrete Ausweisung der VKF aus Datenschutzgründen.

Tabelle 10: Gärtnerei Marx, Seskerbruch 3 (Paderborn)

- Gärtnerei:
10.000 - 20.000 m² GVKF
- größtenteils Freiflächen
- Lage an der Detmolder Straße
- Wohnbebauung südlich und im weiteren Umfeld landwirtschaftliche Nutzung



Quelle: Eigene Darstellung nach Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 09/2016. * keine konkrete Ausweisung der VKF aus Datenschutzgründen.

5.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 3 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet.

- Nach Auskunft der Stadt Paderborn hat am Sonderstandort Frankfurter Weg der Anbieter Laminat Depot eröffnet. Dieser wurde mit in die Bestandsanalyse aufgenommen (Baumarktsortiment i.e.S.).
- Das bestehende Baurecht im Bereich Sonderstandort Baumarkt/Möbel für den Ausbau des Möbelkompetenzzentrums wird bisher nicht vollständig ausgenutzt (Bebauungsplan SN 285). Konkrete Planungen liegen derzeit nicht vor, aus diesem Grund wird diese grundsätzlich mögliche Entwicklung nicht in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird eine mögliche Ausnutzung des Baurechts in Kapitel 7.2.3 hinsichtlich der kumulativen Auswirkungen mit dem Planvorhaben gewürdigt.

relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum befinden sich insgesamt fünf mit dem Planvorhaben vergleichbare Baumärkte (inkl. Hornbach an der Heisenbergstr. 2). In Paderborn befinden sich mit Hornbach, Toom und Hagebaumarkt drei klassische großflächige Baumärkte der namhaften bundesweit agierenden Betreiber. Das Angebot im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf wird durch die genannten Baumärkte und verschiedene Garten-Center/Gärtnereien und Raiffeisenmärkte offeriert.

Die Angebotssituation im Baumarktsortiment i.e.S. ist im Untersuchungsraum und in Paderborn aktuell als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. So beträgt die gewichtete Verkaufsflächenausstattung in Paderborn rd. 0,12 m² gewichtete VKF/EW und im gesamten Untersuchungsraum rd. 0,11 m² gewichtete VKF/EW. Die durchschnittliche Ausstattung in Nordrhein-Westfalen beträgt rd. 0,15 m² gewichtete VKF/EW¹³. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Bestandsbetriebe aktuell überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erreichen.

In der nachfolgenden Tabelle wird der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand der primär untersuchungsrelevanten Sortimente (= Hauptsortimente des Planvorhabens) Baumarktsortiment i.e.S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum dargestellt.

¹³ Vgl. gemaba (2017): Baumärkte mit einem breitem Sortiment und mindestens 1.000 m² Innen-VKF (ohne spezialisierte Anbieter wie Baustoffmärkte oder Sonderposten-Baumärkte). Gewichtung der VKF: 100 % Innen-VKF (Kalt-/Warmhalle); 50 % (überdachte Freifläche/Baustoff-Drive-In) ;25 % Außen-VKF (unüberdacht).

Tabelle 11: Verkaufsfläche und Umsatz Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum (untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 3)

Kommune	Lagedetail	Baumarktsortiment i.e.S.		Pflanzen/Gartenbedarf	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Paderborn	IZ Paderborn	1.500	2,7	100	0,1
	STZ Schloß Neuhaus	< 100	0,1	100	0,2
	STZ Elsen	< 100	0,1	100	0,2
	in den GVZ	200	0,7	400	0,4
	Südring-Center	100	0,4	400	0,4
	SO Frankfurter Weg	16.300	24,5	5.000	3,3
	SO Marienloher Straße*	7.700	17,5	2.300	1,8
	SO Dören	4.500	6,8	6.800	5,5
	SO Detmolder Straße	**	**	**	**
	sonstige Lagen	10.400	14,8	27.600	7,5
Salzkotten	sonstige Lagen	4.600	6,6	3.900	3,2
Delbrück	IZ Delbrück	300	0,5	**	**
	ZVB Ostenland	**	**	1.900	1,6
	sonstige Lagen	6.600	10,6	2.600	1,6
Hövelhof	IZ Hövelhof	**	**	400	0,2
Bad Lippspringe	sonstige Lagen	700	0,8	**	**
Gesamt***		53.200	86,1	51.600	26,0

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013 und Aktualisierung 09/2016; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016, Hahn Gruppe 2015, Dähne 2016 und weiterer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. Hornbach an der Heisenbergstr. 2; ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Es ist zu konstatieren, dass sich die Verkaufsflächenschwerpunkte im Baumarktsortiment i. e. S. und im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf insbesondere auf die Sonderstandorte sowie die sonstigen Lagen konzentriert. Im Einzelnen sind insbesondere folgende strukturprägende Wettbewerber (mind. 1.000 m² sortimentspezifische VKF) den Lagen zuzuordnen:

Paderborn:

- IZ Paderborn: Baustoffzentrum Westerhorstmann;
- SO Frankfurter Weg: Toom Baumarkt, Hagebaumarkt, Hammer;
- SO Marienloher Straße: Hornbach;
- SO Dören: Fliesen Factory, Baustoffmarkt Happe, Blumen Risse, Paderborner Pflanzencenter;
- sonstige Lagen: Wegener Baustoffe, Kuhlpetter (Baustoffe), Sauerland Holz, Raiffeisenmarkt (3 x), Gärtnerei Marx, Blumen Pfeifer, Tiergarten Ellenbürger (Pflanzen/Gartenartikel);

Delbrück:

- ZVB Ostenland: Landgärtnerei Sporkmann;
- sonstige Lagen: Obi, Im Grünen Glück (Pflanzen/Gartenartikel);

Salzkotten:

- sonstige Lagen: Hagebaumarkt, Raiffeisenmarkt.

In den tiefergehend zu untersuchenden zentrenrelevanten Sortimenten (s. Kapitel 2) stellt sich der Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum wie folgt dar.

Tabelle 12: Verkaufsfläche und Umsatz Elektrogroßgeräte, Teppiche (Einzelware), Einrichtungszubehör (untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 3)

Kommune	Lagedetail	Elektrogroßgeräte		Teppiche (Einzelware)		Einrichtungszubehör	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Paderborn	IZ Paderborn	400	2,9	300	0,5	2.400	3,2
	STZ Schloß Neuhaus	**	**	**	**	100	0,2
	STZ Elsen	**	**	**	**	**	**
	in den GVZ	**	**	**	**	200	0,3
	Südring-Center	400	3,0	**	**	200	0,2
	SO Frankfurter Weg	**	**	500	0,6	500	0,6
	SO Marienloher Straße*	**	**	**	**	100	0,1
	SO Dören	600	2,4	700	0,9	1.600	1,0
	SO Bau- markt/Möbel	500	1,6	1.900	2,0	1.700	1,4
	sonstige Lagen	1.200	5,1	**	**	1.900	1,3
Salzkotten	IZ Salzkotten	**	**	**	**	200	0,4
	sonstige Lagen	**	**	**	**	600	0,5
Delbrück	IZ Delbrück	**	**	**	**	100	0,2
	ZVB Ostenland	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	200	1,4	**	**	400	0,3
Hövelhof	IZ Hövelhof	100	0,6	**	**	200	0,2
Bad Lippspringe	IZ Bad Lippspringe	**	**	**	**	300	0,3
	sonstige Lagen	**	**	**	**	200	0,2
Borchen	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Gesamt***		3.600	18,1	3.500	4,2	10.800	10,5

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013 und Aktualisierung 09/2016; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016, Hahn Gruppe 2015, Dähne 2016 und weiterer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. Hornbach an der Heisenbergstr. 2; ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen oder aus Datenschutzgründen keine Darstellung; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Angebotsschwerpunkte im Sortiment Elektrogroßgeräte und Teppiche (Einzelware) konzentrieren sich vor allem auf die Sonderstandorte und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum. Darüber hinaus offeriert das Innenstadtzentrum Paderborn ein gewisses Angebot.

Im Sortiment Einrichtungszubehör sind die Angebotsschwerpunkte ebenfalls an den Sonderstandorten, den sonstigen Lagen und dem Innenstadtzentrum festzustellen. Dabei ist anzumerken, dass das Angebot im Innenstadtzentrum insbesondere durch eine Vielzahl an Fachgeschäften offeriert wird. An den Sonderstandorten sowie den sonstigen Lagen wird das Sortiment Einrichtungszubehör überwiegend im Randsortiment der größeren strukturprägenden Möbelhäuser angeboten.

5.4 Nachfrageanalyse

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

Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel 2 und Kapitel 4.2 werden im Folgenden die Kaufkraftpotenziale im Untersuchungsraum der Sortimente: Baumarktsortiment i.e.S., Pflanzen/Gartenbedarf, Elektrogroßgeräte, Teppiche (Einzelware) und Einrichtungszubehör dargestellt. Diese Sortimente umfassen rd. 88 % bzw. 16.320 m² der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens, wodurch der Großteil der Sortimente des Planvorhabens in Tabelle 13 abgebildet sind.

Im Untersuchungsraum des Planvorhabens variieren die Kaufkraftkennziffern zwischen rd. 96 (Bad Lippspringe und Wewelsburg) und rd. 99 (Borchen). Das heißt der Untersuchungsraum weist Kaufkraftkennziffern auf, welche leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100) liegen. Insgesamt wird im Untersuchungsraum eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97 erreicht. Die Stadt Paderborn weist ebenfalls einen leicht unterdurchschnittlichen Wert von rd. 97 auf.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im abgeleiteten Untersuchungsraum dar. Wie einleitend (s. Kapitel 3) beschrieben ist für den Prognosezeitpunkt Ende 2021 (Marktreife des Planvorhabens) von keiner nennenswerten Änderung der nachfrageseitigen Kennziffern auszugehen.

Tabelle 13: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Baumarkt-Sortiment i.e.S.	Pflanzen/Gartenbedarf	Elektro-großgeräte	Teppiche (Einzelware)	Einrichtungszubehör
Paderborn	148.126	72,4	16,6	12,4	3,6	4,0
Bad Lippspringe	15.572	7,6	1,7	1,3	0,4	0,4
Hövelhof	12.932	6,3	1,5	1,1	0,3	0,4
Delbrück	20.508	10,1	2,3	1,8	0,5	0,6
Salzkotten	22.774	11,2	2,6	1,9	0,6	0,6
Wewelsburg	3.192	1,6	0,4	0,3	0,1	0,1
Borchen	13.099	6,4	1,5	1,1	0,3	0,4
Gesamt*	236.203	115,6	26,5	19,9	5,8	6,4

Quelle: Einwohnerzahlen: eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2017 (Stand: 31.12.2015), Kaufkraftzahlen: IfH Köln 2017. Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Wie in der methodischen Vorbemerkung (Kapitel 3) beschrieben, bilden die dargestellten sortimentspezifischen Kaufkraftwerte eine belastbare Untersuchungsbasis für den Prognosezeitpunkt der Marktwirksamkeit (in rd. 4 Jahren).

Die Zentralität¹⁴ in den jeweiligen Sortimenten in der Stadt Paderborn beträgt aktuell:

- Baumarktsortiment i.e.S.: rd. 93;
- Pflanzen/Gartenbedarf: rd. 116;
- Elektrogroßgeräte: rd. 126;
- Teppiche (Einzelware): rd. 111;
- Einrichtungszubehör: rd. 207.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass u. a. aufgrund der Insolvenz von Praktiker und Max Bahr und den damit zusammenhängenden Wegfall der jeweiligen Baumärkte und des nunmehr höheren Anteils im Baustoff/Bodenbeläge-Segment die Zentralität im Baumarktsortiment i.e.S. geringer ausfällt als im EHZK Paderborn 2015 (Bestandsdatengrundlage 2012/2013) (s.

¹⁴ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Kapitel 2). Ergänzend ist anzumerken, dass sich das Kaufkraftpotenzial in Paderborn im Vergleich zum EHZK Paderborn 2015 um rd. 9 % erhöht hat. Gleiches gilt für das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf, da dieses üblicherweise einen weiteren Schwerpunkt im Angebot von größeren Baumärkten darstellt. Ergänzend ist zu konstatieren, dass ein Teil des frei gewordenen Kaufkraftpotenzials durch die bestehenden Bau- und Gartenfachmärkte gebunden werden konnte (z. B. Hornbach, Hagebaumarkt, toom-Baumarkt, Blumen Risse).

Die relativ hohe Zentralitätskennziffer im Sortiment Einrichtungszubehör begründet sich unter anderem aus dem umfassenden Angebot in den Märkten der Betreiber Finke, Poco und Preisrebell.

5.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn (Stadt + Handel 2015), das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hövelhof (Junker & Kruse 2006), das Einzelhandelskonzept für die Stadt Salzkotten (Junker & Kruse 2010), das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Lippspringe (CIMA 2009), das Einzelhandelskonzept der Stadt Delbrück (Junker & Kruse 2011) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Angebotsstrukturen (s. Kapitel 5.3) sowie der Vergleichbarkeit mit dem Planvorhaben an dieser Stelle die größeren ZVBs wie Innenstadtzentren und Stadtteilzentren dargestellt werden.

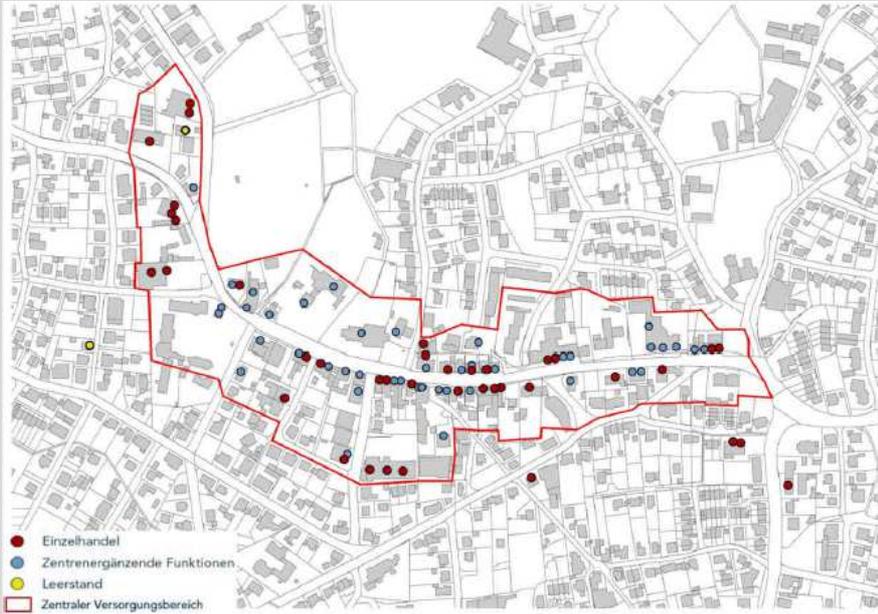
Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 5.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Tabelle 14: Standortprofil ZVB Innenstadtzentrum Paderborn

ZVB Innenstadtzentrum Paderborn	
Lage	
Stadtbezirk	Kernstadt
Ausdehnung	Die räumliche Ausdehnung des Innenstadtzentrums erstreckt sich innerhalb des als Ringstraße ausgebauten historischen Walls.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das umfassende Einzelhandelsangebot generiert sich aus allen Bedarfsstufen wobei der mittelfristige Bedarfsbereich mit dem Sortiment Bekleidung den Schwerpunkt bildet.
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Hauptgeschäftsbereichs über die zentralen Hauptverkehrsstraßen (u.a. Bahnhofstraße, Borchener Straße, Neuhäuser Straße) sowie großräumig über die A 33, B 1 und B 64.
ÖPNV	Anbindung an das Netz des ÖPNV durch den rd. 400 m vom ZVB entfernten Hauptbahnhof sowie den angegliederten Omnibusbahnhof.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Historisch gewachsene Mitte, wichtigster Einzelhandelsstandort und Hauptzentrum der Stadt.
Versorgungsfunktion	Als Hauptzentrum übernimmt die Innenstadt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und die umliegenden Kommunen im Einzugsgebiet.
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	<p>Quelle: Stadt + Handel (2015), S. 55.</p>

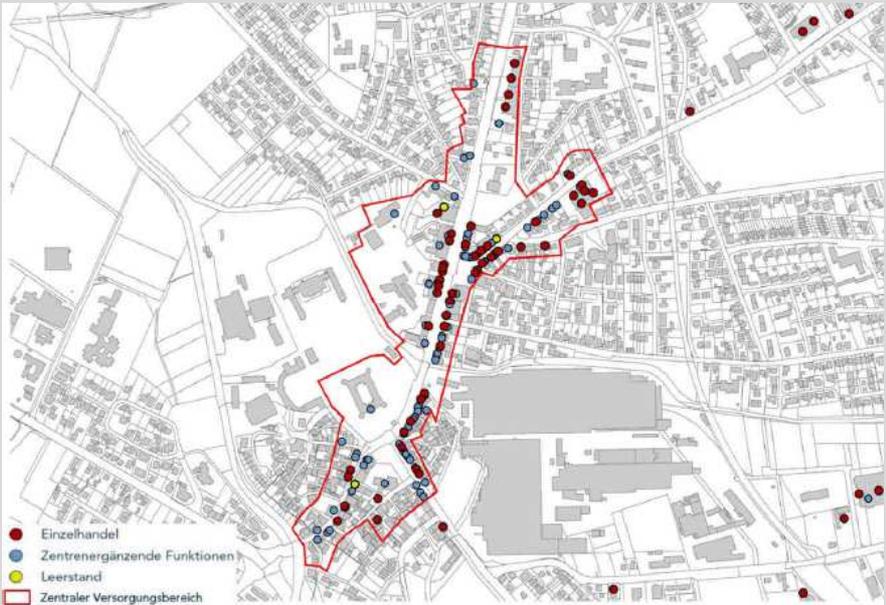
Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 54 ff.

Tabelle 15: Standortprofil STZ Elsen

ZVB Stadtteilzentrum Elsen (Paderborn)	
Lage	
Stadtbezirk	Elsen
Ausdehnung	Das Stadtteilzentrum erstreckt sich beidseitig entlang der Von-Ketteler-Straße zwischen der Kreuzung mit der Gunnestraße im Osten sowie mit der Gesselner Straße im Westen. Im Süden umfasst die Abgrenzung zudem die Einzelhandelsbetriebe an der Dionysiusstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit deutlichen Angebotsergänzungen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV wird über die B 1 und die L 756 sichergestellt.
ÖPNV	Die Anbindung an das Netz des ÖPNV erfolgt durch mehrere im ZVB gelegene Bushaltestellen.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Gewachsene Struktur mit hoher baulicher Dichte und überwiegend kleinteiligem EH-Besatz, ergänzt um zwei großflächige Anbieter. Zentrale Achse des STZ bildet die Von-Ketteler-Straße.
Versorgungsfunktion	Stadtteil Elsen
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Stadt + Handel (2015), S. 66.</p>

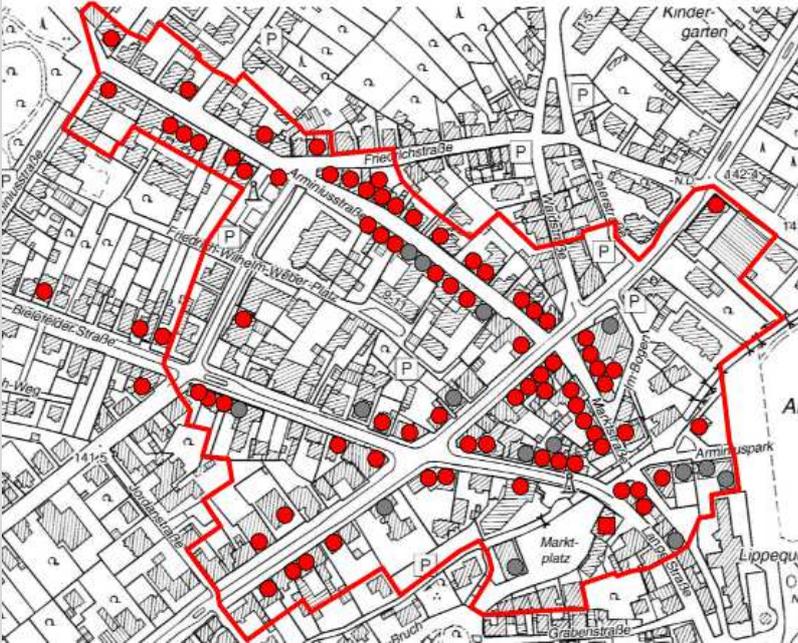
Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 66 ff.

Tabelle 16: Standortprofil STZ Schloß Neuhaus

ZVB Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus (Paderborn)	
Lage	
Stadtbezirk	Schloß Neuhaus
Ausdehnung	Der ZVB weist eine bandartige Struktur auf und erstreckt sich beidseitig entlang der Residenzstraße/Bielefelder Straße mit Ausläufern in der Hatzfelder- und Schloßstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit deutlichen Angebotsergänzungen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hier insbesondere im Sortiment Bekleidung.
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV wird über die B 1 und L 756 sichergestellt.
ÖPNV	Die Anbindung an das Netz des ÖPNV erfolgt durch mehrere im ZVB gelegene Bushaltestellen.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Gewachsene Struktur mit z.T. historischer Bausubstanz und attraktiver städtebaulicher Qualität. Sowie überwiegend kleinteiligem EH-Besatz, ergänzt um einzelne großflächige Anbieter.
Versorgungsfunktion	Stadtteil Schloss Neuhaus
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Stadt + Handel (2015), S. 69.</p>

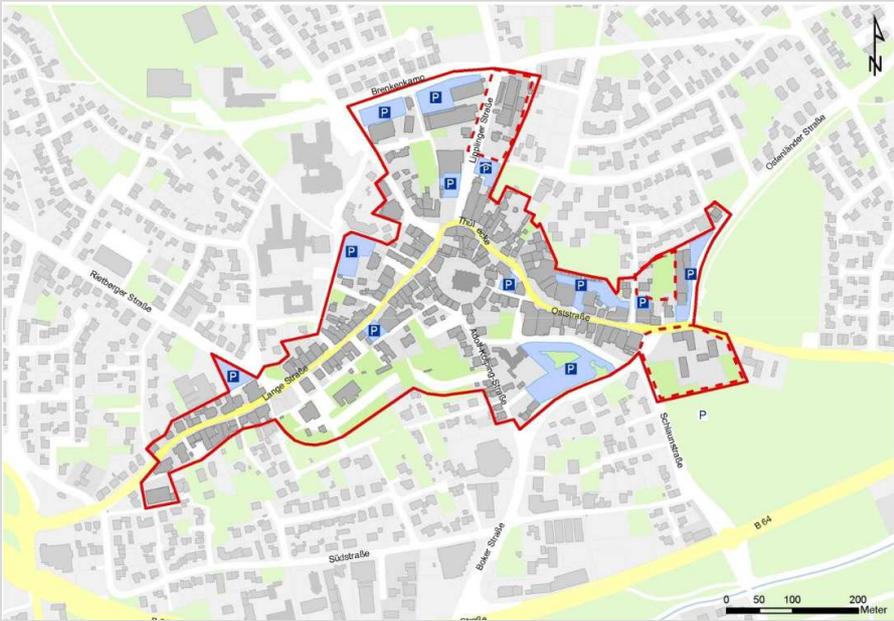
Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 69 ff.

Tabelle 17: Standortprofil ZVB Innenstadt Bad Lippspringe

ZVB Innenstadt Bad Lippspringe	
Lage	
Stadtbezirk	-
Ausdehnung	Der ZVB Innenstadt umfasst den Kernbereich der Innenstadt mit der Fußgängerzone, die Detmolder Straße von der Kreuzung Kurparkstraße im Nordosten bis zur Kreuzung Jordanstraße im Südwesten, die Bielefelder Straße bis zur Kreuzung Friedrich-Wilhelm-Weber-Platz, die Lange Straße bis zum Haus Nr. 21, den Markt- platz sowie weitere funktional verbundene Nebenlagen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit deutlichen Angebotsergänzungen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV wird über die Detmolder Straße (K 38) mit Verbindung in die Nachbargemeinden sichergestellt.
ÖPNV	Die Anbindung an das Netz des ÖPNV erfolgt über die beiden im ZVB gelegenen Bushaltestellen Stadtmitte und Sparkasse.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Hauptlagen der Innenstadt bilden die Marktstraße, der zur Detmolder Straße hin orientierte Abschnitt der Arminiusstraße sowie der Kreuzungsbereich Detmolder Straße/Marktstraße.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtisch und regional
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: ARGE CIMA Beratung + Management GmbH/ Drees & Huesmann Planer (2009), S. 97.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis ARGE CIMA Beratung + Management GmbH/ Drees & Huesmann Planer 2009, S. 97

Tabelle 18: Standortprofil ZVB Innenstadt Delbrück

ZVB Innenstadt Delbrück	
Lage	
Stadtbezirk	Delbrück
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der Lange Straße, Thülecke und Oststraße. Im Norden reicht der zentrale Versorgungsbereich zwischen Graf-Sporck-Straße und Lipplinger Straße bis zum Brenkenkamp. Südlich der Lange Straße bzw. Thülecke reicht der ZVB von der Kleinen Straße im Westen bis zur Adolf-Kolping-Straße im Osten und umfasst im Süden die Straße Am Himmelreich.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der ZVB Innenstadt weist Angebote aller Bedarfsstufen auf, wobei der Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich, insbesondere im Sortiment Bekleidung, liegt.
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die verkehrliche Erreichbarkeit den MIV erfolgt über die Paderborner bzw. Rietberger Straße (B 64).
ÖPNV	Die Anbindung an das Netz des ÖPNV erfolgt durch mehrere im ZVB gelegene Bushaltestellen.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Kleinteilige Struktur entlang der Lange Straße, Thülecke und Oststraße, ergänzt um großflächige Anbieter im nördlichen Bereich zwischen Graf-Sporck-Straße und Lipplinger Straße.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtisch
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Junker und Kruse (2011), S. 65.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Junker und Kruse 2011, S. 65 ff.

Tabelle 19: Standortprofil ZVB Hauptgeschäftszentrum Salzkotten

ZVB Hauptgeschäftszentrum Salzkotten	
Lage	
Stadtbezirk	Salzkotten
Ausdehnung	Das Hauptgeschäftszentrum erstreckt sich entlang der Lange Straße als zentraler Ost-West-Lage sowie der angrenzenden Bereiche Wallgraben im Norden bzw. Klingelstraße und Markt im Süden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Zentrum weist einen deutlichen Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich auf, ergänzt um Angebote des kurzfristigen Bedarfs. Angebote des langfristigen Bedarfs spielen eine untergeordnete Rolle.
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die verkehrliche Erschließung erfolgt vorrangig über die Lange Straße (B 1).
ÖPNV	Die Anbindung an das Netz des ÖPNV erfolgt durch die im ZVB gelegenen Bushaltestellen Am Wallgraben und Post.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Größtenteils kleinteilige Struktur im südlichen Bereich des ZVBs, ergänzt um großflächige Anbieter nördlich der Straße Am Wallgraben.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtisch, z.T. stadtübergreifend
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<p>Quelle: Junker und Kruse (2010), S. 117.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Junker und Kruse 2010, S. 115 ff.

Tabelle 20: Standortprofil ZVB Hauptgeschäftsbereich Hövelhof

ZVB Hauptgeschäftsbereich Hövelhof	
Lage	
Ortsteil	Hövelhof
Ausdehnung	Das Hauptgeschäftszentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der beiden Straßen Allee und Schloßstraße/Paderborner Straße. Begrenzt wird er durch den Kreisverkehr Schloßstraße/Gütersloher Straße/Bielefelder Straße im Norden, den Bahnübergang im Osten und die Ortsaufahrt im Süden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot besteht vornehmlich aus Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs, ergänzt um einige Güter des langfristigen Bedarfs.
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB liegt zentral im Ortszentrum von Hövelhof und ist daher gut für den MIV zu erreichen.
ÖPNV	Die Erreichbarkeit für den ÖPNV ist über die innerhalb des ZVB gelegenen Bushaltestellen Rathaus, Kath. Kirche und Hövelhof Hudeweg gegeben.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Angebotschwerpunkt zwischen Allee und Ferdinandstraße, nach Südwesten abnehmende Dichte des Angebots
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtisch
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Junker und Kruse 2006, S. 83.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Junker und Kruse (2006), S. 82-85.

5.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absetzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente beträgt knapp 7 %. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Baumarktsortiment i.e.S. sowie im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf.
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHZK Paderborn 2015 innerhalb des Sonderstandortes Möbel/Baumarkt zwischen den Straßenzügen Stadionallee und Almeaue. Das Planvorhaben befindet sich folglich im „*Positivraum für großflächige [...] Einzelhandelsvorhaben mit dem Hauptsortiment Baumarktsortiment i.e.S.*“ (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 129).
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die nahegelegene Bundesstraße 1 (nördlich) sowie die Paderborner Straße (südlich) gegeben. Über die Bundesstraße 1 besteht Anschluss an die westlich gelegene Bundesautobahn 33. Aufgrund der umliegenden Hauptverkehrszüge (u. a. L 813) besteht weiterhin Anbindung an die Paderborner Kernstadt sowie die Ortsteile Elsen und Schloß Neuhaus. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als sehr gut zu bezeichnen.
- Im Untersuchungsraum befinden sich insgesamt fünf mit dem Planvorhaben vergleichbare Baumärkte (inkl. Hornbach an der Heisenbergstr. 2). In Paderborn befinden sich mit Hornbach, Toom und Hagebaumarkt drei klassische großflächige Baumärkte der namhaften bundesweit agierenden Betreiber. Das Angebot im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf wird durch die genannten Baumärkte und verschiedene Garten-Center/Gärtnereien und Raiffeisenmärkte offeriert.
- Die Zentralität in den jeweiligen Sortimenten in der Stadt Paderborn beträgt aktuell: Baumarktsortiment i.e.S.: rd. 93; Pflanzen/Gartenbedarf: rd. 116; Elektrogroßgeräte: rd. 126; Teppiche (Einzelware): rd. 111; Einrichtungszubehör: rd. 207.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass u. a. aufgrund der Insolvenz von Praktiker und Max Bahr und den damit zusammenhängenden Wegfall der jeweiligen Baumärkte und des nunmehr höheren Anteils im Baustoff/Bodenbeläge-Segment die Zentralität im Baumarktsortiment i.e.S. geringer ausfällt als im EHZK Paderborn 2015 (Bestandsdatengrundlage 2012/2013). Ergänzend ist anzumerken, dass sich das Kaufkraftpotenzial in Paderborn im Vergleich zum EHZK Paderborn 2015 um rd. 9 % erhöht hat. Gleiches gilt für das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf, da dieses üblicherweise einen weiteren Schwerpunkt im Angebot von Baumärkten darstellt und dort üblicherweise eine höhere Leistungsfähigkeit aufweist (s. Kapitel 2).

STADT+HANDEL

- Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren umfasst der Untersuchungsraum neben der Stadt Paderborn auch die wesentlichen Siedlungsbereiche (Innenstadt und größere Stadtteile) angrenzenden Kommunen Bad Lippspringe im Nordosten, Hövelhof im Norden sowie Delbrück und Salzkotten im Westen. In südlicher Richtung umfasst der Untersuchungsraum darüber hinaus die Gemeinde Borchlen sowie den Stadtteil Wewelsburg der Stadt Büren.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: Es ist zunächst grundsätzlich anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Wettbewerber ergeben werden. Darunter fallen insbesondere die nächstgelegenen Baumärkte, Baustoffmärkte sowie Gartenfachmärkte und Gartencenter (z. B. Hagebaumarkt, Toom, Hornbach, Blumen Risse).

6 Marktposition des Planvorhabens

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

6.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Standorts der Einzelhandelsimmobilie stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Die aufgezeigten Einzugsgebiete enden deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über die abgegrenzten Einzugsgebiete hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem vereinzelt mit Streuumsätzen (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zu den Einzugsgebieten zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen. Diese Potenziale wurden für die nachfolgenden Berechnungen in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

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

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort (Einrichtungshaus Finke);
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten in der Stadt Paderborn (Nähe zur BAB 33 und B 1);
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb der Stadt Paderborn sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Das Einzugsgebiet lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in vier Zonen unterteilen (Zone I, Zone II a, Zone II b und Zone III).

Zone I des Einzugsgebiets umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeld und der Topographie die Ortsteile Schloß Neuhaus, Elsen und

Sande. Die wesentlichen Siedlungsbereiche (Schloß Neuhaus und Elsen) befinden sich nördlich vom Vorhabenstandort und sind sehr gut an diesen verkehrlich angebunden. Für einen nennenswerten Anteil der Siedlungsbereiche stellt der Vorhabenstandort den nächstgelegenen Baumarkt dar. Folglich ist in diesem Bereich mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen. Dies gilt insbesondere, da das Planvorhaben aufgrund seiner großzügigen Verkaufsflächenausstattung eine hohe Attraktivität besitzt und zusätzlich Kopplungspotenziale aufgrund der Lage neben dem Einrichtungshaus Finke besitzt.

Zone II a des Einzugsgebietes umfasst die Paderborner Kernstadt sowie die Ortsteile Wewer und Marienloh. Über die Paderborner- bzw. Elsener Straße besteht eine sehr gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Es ist zu berücksichtigen, dass sich in dieser Zone der angebotsstarke Sonderstandort Frankfurter Straße befindet, in welchem mit Toom und Hagebau zwei Baumärkte verortet sind. Diese verfügen über geringere Verkaufsflächenausstattungen als das Planvorhaben, wenngleich diese eine Angebotsalternative darstellen. Folglich ist in dieser Zone eine geringere Marktdurchdringung zu erwarten.

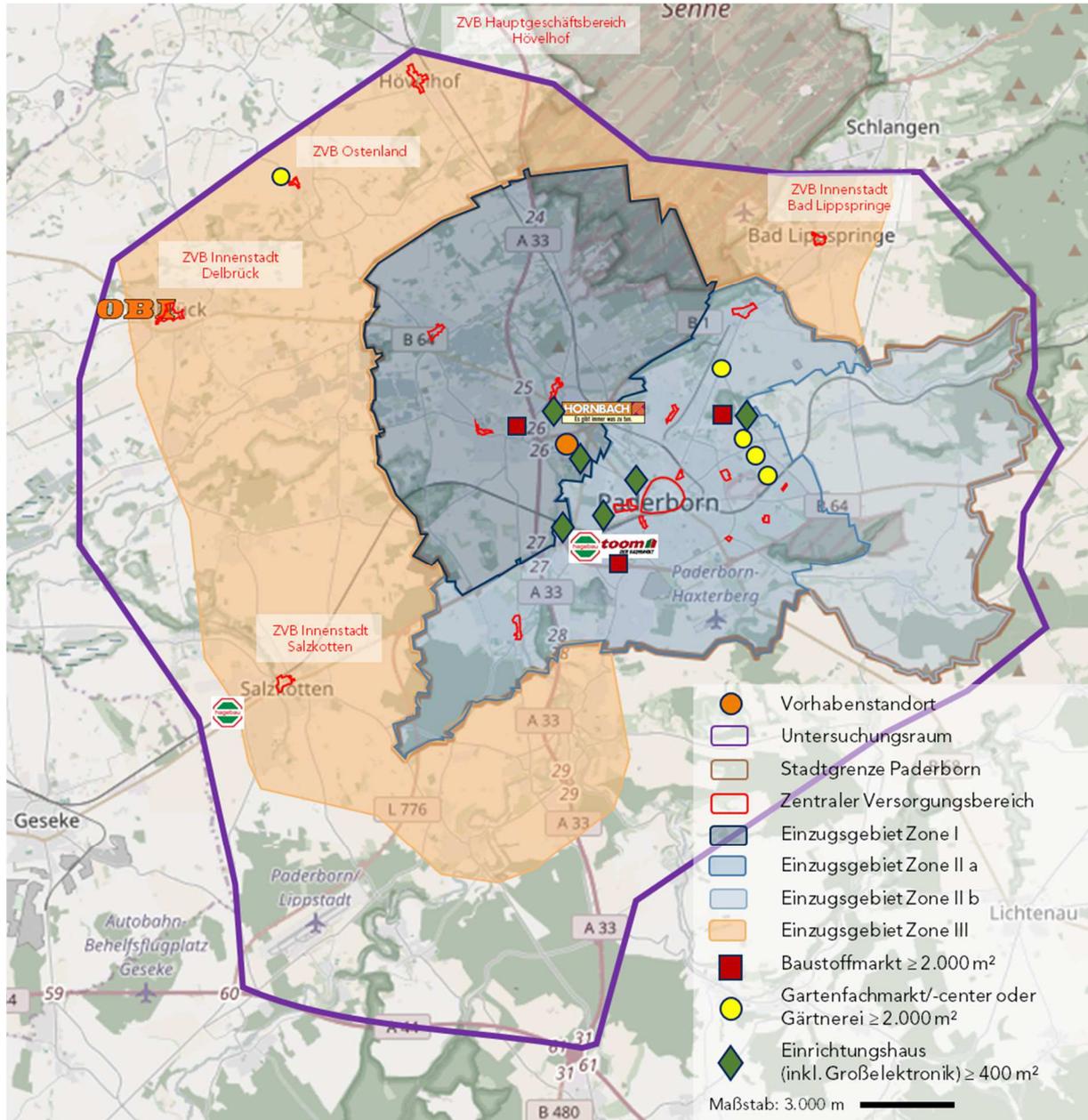
Zone II b des Einzugsgebietes umfasst die Ortsteile Benhausen, Dahl und Neubeken. In dieser Zone befinden sich keine nennenswerten bzw. keine mit dem Planvorhaben vergleichbaren Angebotsstrukturen. Folglich wird die Nachfrage in dieser Zone anderweitig gedeckt. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Planvorhabens zu diesen Ortsteilen ist hier mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung durch das Planvorhaben zu rechnen. Dies gilt insbesondere, da der Sonderstandort Frankfurter Weg bzw. der Sonderstandort Marienloher Straße räumlich näher liegen.

Zone III des Einzugsgebiets umfasst insbesondere die wesentlichen Siedlungsbereiche (Innenstädte und größere Stadtteile) der Städte Delbrück, Salzkotten, Bad Lippspringe sowie die wesentlichen Siedlungsbereiche der Gemeinden Borchon und Hövelhof. Die Städte Salzkotten und Delbrück verfügen über eigene Baumarktanbieter (Hagebau bzw. Obi), wenngleich diese Anbieter geringere Verkaufsflächen aufweisen und jeweils im westlichen Randbereich der Kernstadt angesiedelt sind. Hövelhof, Bad Lippspringe und Borchon verfügen über keine eigenen Baumärkte. Aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der Angebotsalternativen ist hier mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung durch das Planvorhaben zu rechnen.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens sowie der Kopplungspotenziale (Einrichtungshaus Finke) und der guten verkehrlichen Anbindung (MIV und ÖPNV) zu einer über das Einzugsgebiet hinausgehenden Umsatzherkunft. Dieser Anteil wird mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Zonen) dar.

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 2013 und Aktualisierung 09/2016; Abgrenzung ZVB: EHK Paderborn (Stadt + Handel 2015), EHK Hövelhof (Junker & Kruse 2006), EHK Salzkotten (Junker & Kruse 2010), EHZK Bad Lippspringe (CIMA 2009), EHK Delbrück (Junker & Kruse 2011); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

6.2 Umsatzprognose Planvorhaben

Das OVG NRW hat in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18 / 13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96 / 14.NE) die Durchführung einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, „sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen“ (OVG NRW Az. 7 D 18 / 13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es – sofern Umsatzdaten vorliegen – hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Da für das Planvorhaben (da es sich um eine Neuansiedlung handelt) nachvollziehbarerweise keine Bestandsumsätze zur Verfügung stehen, hat die Fa. Hornbach Stadt + Handel Echtumsatzzahlen (Geschäftsjahr 2016) zweier Vergleichsstandorte¹⁵ zur Verfügung gestellt.

Die Herleitung eines im Sinne eines realitätsnahen Worst Case zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann ergänzend anhand eines Marktanteilkonzepts oder eines Ansatzes ermittelt werden, der die bekannten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten des spezifischen Betreibers unter Beachtung der Standortrahmenbedingungen und des spezifischen Betriebskonzeptes zum Bewertungsmaßstab macht.

Anhand der folgend dargestellten Methoden wird deutlich, dass die schließlich der weiteren Analyse zugrunde gelegte Flächenproduktivität einen belastbaren realitätsnahen Worst Case entspricht.

Markanteilkonzept

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen:

- Der Untersuchungsraum weist insgesamt ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 97; vgl. IfH 2017).
- Die Lagegunst des Planvorhabens ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die nahegelegene Bundesstraße 1 (nördlich) und die BAB 33 sowie die Paderborner Straße (südlich) als gut zu bewerten. Weiterhin besteht durch das Einrichtungshaus Finke eine attraktive Kopplungsbeziehung.

¹⁵ Auf die konkrete Vergleichbarkeit wird weiter unten eingegangen.

- Die Angebotssituation (insbesondere im Baumarktsortiment i.e.S.; hier klassische Baumärkte) ist in Paderborn mit rd. 0,12 m² gewichtete VKF/EW (Ø 0,15 m² gewichtete VKF/EW in NRW) aktuell als unterdurchschnittlich zu bewerten.
- Wesentliche Wettbewerbsstandorte im weiteren Untersuchungsraum sind insbesondere die Bau- und Gartenmärkte Hagebaumarkt, Toom und Hornbach in Paderborn sowie Obi in Delbrück und Hagebaumarkt in Salzkotten. Die Standorte weisen jeweils eine hohe Lagegunst auf (gute verkehrliche Erreichbarkeit oder Agglomerationsstandort mit weiteren Einzelhandelsbetrieben).

Neben den vorstehenden Standortrahmenbedingungen sind weitere wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Des Weiteren ist das spezielle Betriebskonzept (insb. Drive In Flächen) im Rahmen der Bewertung zu beachten.

Folgend werden die erzielbaren Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets für die wesentlichen Sortimente des Planvorhabens (Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf) hergeleitet (rd. 83 % der Gesamtverkaufsfläche).

Tabelle 21: Marktanteile und Umsatzprognose für das Planvorhaben im Baumarktsortiment i. e. S. nach Zonen

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Zone I	47.991	23,4	29	6,8
Zone II a	92.700	45,4	19	8,6
Zone II b	7.435	3,7	12	0,4
Zone III	79.014	38,7	11	4,3
Gesamt*	227.140	111,2	-	20,1
Streuzufluss i. H. v. 15 % des Zonenumsatzes				3,3
Umsatz inkl. Streuumsatz*				23,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; IT.NRW 2017 (Stand: 31.12.2015);
 Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;
 * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich für den Hornbach-Baumarkt somit eine auf das Baumarktsortiment i. e. S. bezogene Umsatzprognose von rd. 23,4 Mio. Euro pro Jahr. Unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 10.810 m² (s. Kapitel 4.2) lässt sich eine Umsatzprognose für das Planvorhaben bzw. eine Flächenproduktivität im Baumarktsortiment i. e. S. von rd. 2.200 Euro/m² VKF ableiten.

Tabelle 22: Marktanteile und Umsatzprognose für das Planvorhaben im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf nach Zonen

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Zone I	47.991	5,4	24	1,3
Zone II a	92.700	10,4	15	1,6
Zone II b	7.435	0,8	9	< 0,1
Zone III	79.014	8,9	8	0,7
Gesamt*	227.140	25,5	-	3,6
Streuzufluss i. H. v. 15 % des Zonenumsatzes				0,6
Umsatz inkl. Streuumsatz*				4,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; IT.NRW 2017 (Stand: 31.12.2015);
 Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;
 * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich für den Hornbach-Baumarkt somit eine auf das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf bezogene Umsatzprognose von rd. 4,3 Mio. Euro pro Jahr. Unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 4.530 m² (s. Kapitel 4.2) lässt sich eine Umsatzprognose für das Planvorhaben bzw. eine Flächenproduktivität im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf von rd. 950 Euro/m² VKF ableiten.

Die Umsatzherkunft des Streuzuflusses setzt sich aus 15 % Umsatzanteil größtenteils außerhalb des Untersuchungsraumes zusammen.

Für die Randsortimente des Marktes werden zur Ermittlung des gem. Marktanteilskonzept ermittelten Umsatzes hilfsweise sortimentspezifische Flächenproduktivitäten angenommen (s. Ausführungen unten).

Über das Marktanteilskonzept ergibt sich demnach ein jährlicher Umsatz (inkl. Randsortimente) von rd. 36,8 Mio. Euro für den geplanten Hornbach-Markt. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 2.000 Euro/m² VKF.

Flächenproduktivitätsansatz

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Hornbach beträgt rd. 2.224 Euro/m² VKF pro Jahr¹⁶.

¹⁶ Dähne Statistik DIY + Garten 2016, die Flächenproduktivität basiert auf einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.629 m².

Folgend wird überprüft, ob dieser Wert aufgrund der Standortrahmenbedingungen, der wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie des spezifischen Betriebskonzepts auch im vorliegenden Fall als Anhaltswert realistisch erscheint.

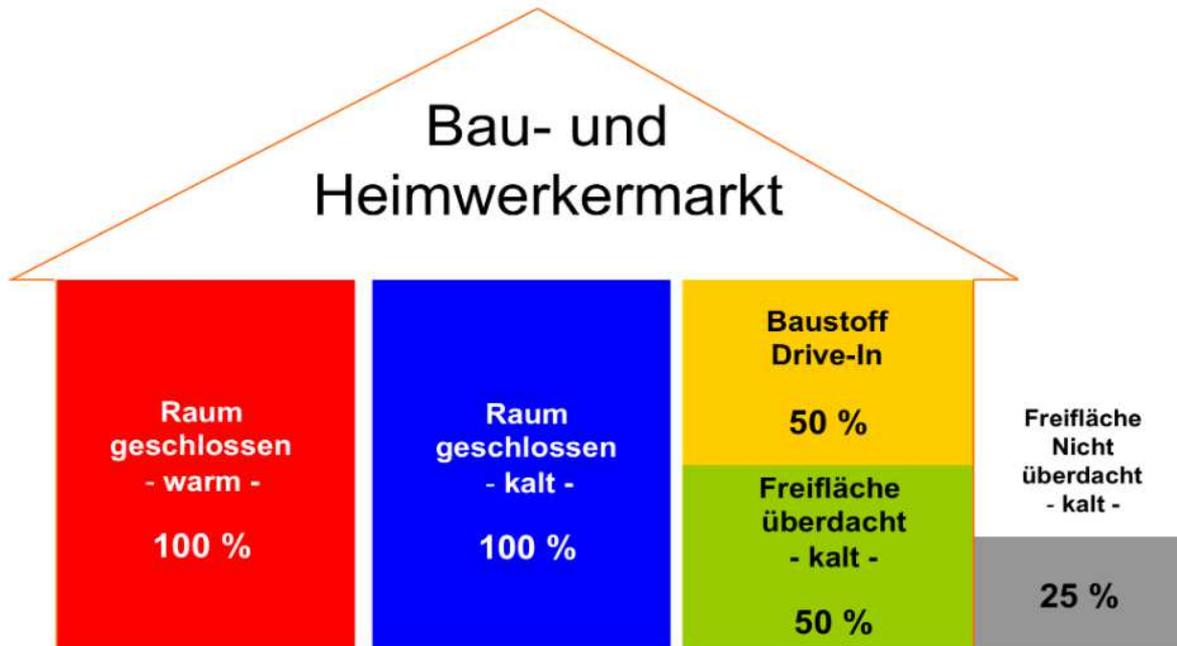
Trotz der unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer im Einzugsbereich ist dem Vorhabenstandort angesichts der aktuell relativ geringen Zentralität von rd. 93 im Baumarktsortiment i.e.S. (Hauptsortiment des Planvorhabens) sowie der hohen Lagegunst, eine leicht überdurchschnittliche Attraktivität und Leistungsfähigkeit zuzuschreiben. Die Leistungsfähigkeit läge nach fachlichem Dafürhalten bei einem mit dem bestehenden Hornbach-Markt in Paderborn vergleichbaren Konzept (kein Baustoff Drive-In) bei rd. 2.400 Euro/m² VKF.

Allerdings verfügt das Planvorhaben über einen Baustoff Drive-In von 4.850 m² VKF (inkl. Gasflaschenlager) bzw. rd. 26 % der Gesamtverkaufsfläche. Dies wirkt sich wie folgt aus:

Nach dem BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V. – sind die Verkaufsflächen bei der Berechnung des Vorhabenumsatzes für großflächige DIY-Fachmärkte¹⁷ – darunter sind auch Gartenfachmärkte wie das Planvorhaben qua Definition zu zählen – mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m², wie nachfolgend dargestellt, zu gewichten. Die Gewichtung der Verkaufsflächen ist bei der Ableitung der Umsatzprognose für das Planvorhaben wie auch bei der Umsatzschätzung für die Bestandsbetriebe zu berücksichtigen.

¹⁷ DIY-Fachmärkte = *do-it-yourself-Fachmärkte*, Bezeichnung für Bau- und Gartenfachmärkte.

Abbildung 6: Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Gartenfachmärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.



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

Die Bereiche Baustoff Drive-In, Freifläche überdacht und Freifläche nicht überdacht eines Baumarktes erreichen eine signifikant geringere Leistungsfähigkeit als die innenliegenden Verkaufsflächen (s. Abbildung 6). Insgesamt sind 7.650 m² bzw. rd. 41 % der Gesamtverkaufsfläche als Baustoff Drive-In, Freifläche überdacht bzw. Freifläche nicht überdacht geplant.

Eine Auswertung nationaler Bestandsdaten aus anderen Projektzusammenhängen zeigt auf, dass der Anteil der Außenverkaufsfläche bei Hornbach-Märkten (ohne Baustoff Drive-In) insgesamt i. d. R. 13 - 17 % beträgt. Der Anteil der klassischen Außenverkaufsflächen (Pflanzen, z. T. Baumarkt als Freifläche überdacht bzw. Freifläche nicht überdacht) beträgt auch beim Planvorhaben rd. 15 % (s. Kapitel 4.2), der Baustoff Drive-In belegt weitere rd. 26 % der Gesamtverkaufsfläche. Somit ist ein Verkaufsflächenanteil von rd. 26 % (Baustoff Drive-In) mit einer um rd. 50 % geringeren Leistungsfähigkeit zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte sowie unter Berücksichtigung des Marktanteilkonzeptes kann für das Planvorhaben unter Beachtung der Standortrahmenbedingungen in Relation zu Hornbach-Baumärkten (ohne Baustoff Drive-In) eine realistische Flächenproduktivität i. H. v. rd. 2.000 Euro/m² VKF für das Planvorhaben abgeleitet werden (geringe Leistungsfähigkeit des Baustoff Drive-In). Dieser Wert liegt folglich unterhalb der für das Planvorhaben angenommenen Flächenproduktivität im Worst Case und wird in einer unteren Variante als Moderate Case verstanden.

In diesem Zusammenhang ist die, in der oberen Variante (2.224 Euro/m² VKF = durchschnittlicher Wert Hornbachs), angesetzte Flächenproduktivität als maximales Szenario und Worst Case-Ansatz zu verstehen. Aus fachlicher und betrieblicher Sicht ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben diese Flächenproduktivität erreichen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von 18.600 m² deutlich größer dimensioniert ist als der bisherige Bundesdurchschnitt von Hornbach Märkten (+ rd. 75 %) und zudem über einen Baustoff-Drive-In verfügt, welcher wie oben aufgeführt eine geringere Leistungsfähigkeit besitzt. Auch ohne Berücksichtigung des Baustoff Drive-In verfügt das Planvorhaben über eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von Hornbach-Märkten überdurchschnittliche Verkaufsfläche (+ rd. 29 %).

Über den flächenproduktivitätsorientierten Ansatz ergibt sich demnach ein jährlicher Umsatz (inkl. Randsortimente) von rd. 36,8 Mio. Euro für den geplanten Hornbach-Markt. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 2.000 Euro/m² VKF. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird ein Jahresumsatz für den Hornbach-Markt von rd. 41,3 Mio. Euro prognostiziert. Dies entspricht einer Flächenproduktivität im Worst Case von rd. 2.200 Euro/m² VKF.

Die folgende Auswertung der betreiberbezogenen Echtumsatzwerte belegt die zuvor getroffene Einschätzung.

Betreiberbezogene Echtdaten von Vergleichsstandorten

Seitens der Fa. Hornbach wurden Stadt + Handel die Umsätze von zwei mit dem Planvorhaben vergleichbaren Referenzmärkten genannt (Osnabrück und Dortmund). Die Stadt Osnabrück verfügt über eine vergleichbare Einwohnerzahl wie die Stadt Paderborn und eine in etwa vergleichbare räumliche Einbettung. Der Markt verfügt über 21.823 m² GVKF (davon 3.675 m² VKF Baustoff Drive-In). Die Flächenproduktivität des Marktes beträgt rd. 1.690 Euro/m² VKF (Geschäftsjahr 2016, brutto-Wert). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Markt über eine höhere Gesamtverkaufsfläche verfügt und gleichzeitig eine geringe Verkaufsfläche für den Baustoff Drive-In aufweist, welcher tendenziell eher geringere Umsätze erwirtschaftet. In diesem Zusammenhang wird im VG Stadt + Handel 2017 bereits im Moderate Case eine um rd. 17 % höhere Flächenproduktivität zu Grunde gelegt. Im Worst Case-Szenario übersteigt die prognostizierte Flächenproduktivität diesen Referenzwert um rd. 31 %.

Ergänzend ist ein weiterer Referenzmarkt in Dortmund heranzuführen. Dieser verfügt über ein deutlich höheres Einwohnerpotenzial im unmittelbaren Umfeld und über kein Baustoff Drive-In. Die Gesamtverkaufsfläche liegt mit 15.672 m² unterhalb des Planvorhabens. Der Markt erzielt eine Flächenproduktivität i. H. v. rd. 1.898 Euro/m² VKF (Geschäftsjahr 2016, brutto-Wert). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Markt ohne Baustoff Drive-In tendenziell höhere Flächenproduktivitäten erzielt. Auch dieser Flächenproduktivitäts-Wert wird von den prognostizierten Flächenproduktivitäten um rd. 4 % im Moderate Case bzw. rd. 17 % im Worst Case zum Teil deutlich überschritten.

In diesem Zusammenhang ist zu konstatieren, dass die zu Grunde gelegte Flächenproduktivität als Worst Case-Szenario zu bewerten ist und insbesondere auch der aktuell

unterdurchschnittlichen Ausstattung im Baumarktsortiment i. e. S. in Paderborn Rechnung trägt.

Eine über die bereits deutlich überhöhte Flächenproduktivität hinausgehende Prognose ist angesichts der Standortrahmenbedingungen als nicht realistisch zu bewerten.

6.3 Zusammenfassung Umsatzprognose

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 23: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p.a.
Baumarktsortiment i.e.S. (nicht-zentrenrelevant)		
Innenverkaufsfläche (Warmhalle/Kalthalle)	2.900 - 3.300	16,1 - 18,3
Baustoff Drive-In (inkl. Gasflaschenlager)	1.500 - 1.700	7,0 - 8,0
Freifläche (inkl. Ausstellungsfläche v. d. M.)	700 - 800	~ 0,3
Pflanzen/Gartenbedarf (nicht-zentrenrelevant)		
Innenverkaufsfläche (Warmhalle/Kalthalle)	1.500 - 1.700	3,2 - 3,6
Freifläche überdacht	800 - 900	~ 0,3
Freifläche (inkl. Ausstellungsfläche v. d. M.)	~ 400	0,8 - 0,9
(ergänzende) nicht zentrenrelevante Randsortimente		
Campingartikel	2.500 - 2.700	~ 0,4
Leuchten/Lampen	2.800 - 3.000	1,5 - 1,6
Möbel (Bad-, Küchen-, Garten- und Campingmöbel) (inkl. saisonale Verkaufsfläche)	2.700 - 2.900	2,1 - 2,3
Zoologischer Bedarf	2.600 - 2.900	1,3 - 1,4
<i>nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt</i>	-	33,0 - 37,2

Fortsetzung Tabelle 23

Zentrenrelevante Randsortimente		
Bücher	3.000 - 3.500	< 0,1
Hausrat	2.200 - 2.500	~ 0,1
Bekleidung	3.400 - 3.600	0,2 - 0,3
Elektrogroßgeräte	3.900 - 4.200	1,1 - 1,2
Glas/Porzellan/Keramik (GPK)	3.200 - 3.400	~ 0,3
Heimtextilien/Gardinen	2.300 - 2.500	0,2 - 0,3
Teppiche (Einzelware)	2.000 - 2.200	~ 0,6
Einrichtungszubehör (inkl. temporäre Verkaufsfläche für den Weihnachtsmarkt)	3.000 - 3.200	1,2 - 1,3
zentrenrelevante Sortimente gesamt	-	3,8 - 4,1
Hornbach gesamt	2.000 - 2.200	36,8 - 41,3

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur sowie Unternehmensveröffentlichungen; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Daten, Annahmen und Berechnungen wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 36,8 Mio. Euro prognostiziert. Im Sinne einer Worst Case-Betrachtung wird ein Jahresumsatz von rd. 41,3 Mio. Euro prognostiziert.

Rund 33,0 - 37,2 Mio. Euro entfallen auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens. Dabei liegt der Umsatzschwerpunkt bei den Hauptsortimenten des Planvorhabens. So wird im Baumarktsortiment i.e.S. ein Umsatz von rd. 23,4 - 26,7 Mio. Euro und im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf von rd. 4,2 - 4,8 Mio. Euro prognostiziert.

Für die zentrenrelevanten Sortimente wird ein Umsatz von rd. 3,8 - 4,1 Mio. Euro prognostiziert. Diese Sortimente nehmen folglich eine deutlich untergeordnete Rolle beim Planvorhaben ein.

7 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn 2015 (Stadt + Handel 2015) sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Welche versorgungsstrukturellen Auswirkungen werden durch das Planvorhaben induziert?
 - Welche versorgungsstrukturellen Auswirkungen und Nachnutzungsoptionen ergeben sich für den aktuellen Standort des Hornbach-Marktes im SO Marienloher Straße?
 - Was bedeutet dies für die Funktionalität des Sonderstandortes?
- Welchen Beitrag leistet das Planvorhaben zur Versorgung in Paderborn (Versorgungsbedeutung)?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?

7.1 Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn legt für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Paderborn die Entwicklungsziele in Form eines Zentrenkonzeptes, eines Nahversorgungskonzeptes, eines Konzeptes für ergänzende Standortbereich, der Paderborner Sortimentsliste sowie von Steuerungsgrundsätze fest. Im Folgenden wird das in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben in die für das Planvorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

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

Für das Baumarktsortiment i.e.S. (Hauptsortiment des Planvorhabens) wurde (bereits unter Berücksichtigung der Standortaufgabe/Insolvenz Max Bahr und Praktiker) ein Entwicklungspotenzial von rd. 19.000 - 29.000 m² Verkaufsfläche bis zum Jahr 2023 hergeleitet (Stadt + Handel 2015, S. 42). Dabei wurde eine Zielzentralität für Paderborn i. H. v. 120 zu Grunde gelegt sowie die Nachnutzung des ehemaligen Max Bahr am Frankfurter Weg (durch Hagebau) berücksichtigt. In dieser Berechnung wurde der mittlerweile eröffnete Toom-Baumarkt,

welcher eine Verkaufsfläche im Baumarktsortiment i.e.S. von rd. 5.000 m² aufweist, nicht berücksichtigt. Folglich verbleibt gemäß EHZK Paderborn 2015 ein rechnerisches Entwicklungspotenzial von 14.000 - 24.000 m² VKF im Baumarktsortiment i.e.S.. Das Planvorhaben (10.810 m² Verkaufsfläche im Baumarktsortiment i.e.S.) fügt sich somit in diesen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen ein.

Für das weitere Hauptsortiment Pflanzen/Gartenbedarf wird im EHZK Paderborn 2015 ein Entwicklungspotenzial von rd. 600 m² Verkaufsfläche ermittelt. Das Planvorhaben (4.530 m² Verkaufsfläche im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf) geht somit über den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen hinaus. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass in etwa die Hälfte der Verkaufsfläche als Außenverkaufsfläche (mit entsprechend geringeren Flächenproduktivitäten) realisiert wird und durch die Max Bahr/Praktiker-Insolvenz auch ein Angebotsrückgang im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf zu verzeichnen ist. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass durch den bereits eröffneten Toom-Baumarkt das Verkaufsflächenpotenzial im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf reduziert wurde (um rd. 2.400 m² VKF – hälftig Innen-/Außenverkaufsfläche). Aktuell wird im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf eine Zentralität von rd. 116 erreicht (s. Kapitel 5.4). Die Zielzentralität gemäß EHZK Paderborn 2015 beträgt bis zu rd. 120. Nach Realisierung des Planvorhabens würde dieser Wert auf rd. 125 ansteigen und somit eine geringe Überschreitung der Zielzentralität bedeuten, wodurch sich keine signifikante Überausstattung innerhalb Paderborns ableiten lässt.

Insgesamt betrachtet ist das Planvorhaben damit vollumfänglich kongruent zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Baumarktsortiment i.e.S. Im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf wird das Entwicklungspotenzial rechnerisch überschritten, wenngleich ein hoher Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Außenbereich realisiert werden wird und dieser i. d. R. eine deutlich geringere Leistungsfähigkeit erreicht.

Gemäß EHZK Paderborn 2015 ist bei einer Überschreitung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ein besonderes Augenmerk auf die städtebaulichen- und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung zu legen.

Einordnung in das Zentrenkonzept

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

Das Planvorhaben weist nicht zentrenrelevante Kernsortimente auf und ist somit für die Ansiedlung am in Rede stehenden Standort (Sonderstandort Möbel/Baumarkt) grundsätzlich geeignet.

Einordnung in das Konzept für ergänzende Standortbereiche

Als weiterer Bestandteil des Zentrenkonzepts Paderborn sind die Sonderstandorte zu nennen.

„Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- *die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,*
- *die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,*
- *die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.“ (Stadt + Handel 2015, S. 122).*

Das Planvorhaben weist nicht-zentrenrelevante Kernsortimente auf und ist somit für den in Rede stehenden Standort (Sonderstandort Möbel/Baumarkt) grundsätzlich geeignet. Für den Sonderstandort Möbel/Baumarkt (Teil Baumarkt) wird folgendes empfohlen bzw. folgende Zielstellungen festgelegt:

- *„Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit dem Hauptsortiment Baumarktsortiment i.e.S.“*
- *„Betriebstypenspezifisch weisen moderne Baumarktkonzepte regelmäßig nennenswerte Verkaufsflächenanteile im Sortimentsbereich Pflanzen-/Gartenbedarf auf, diese sind durch die Entwicklungszielstellung abgedeckt.“ (Stadt + Handel 2015, S. 129).*

Das Planvorhaben fügt sich in diese Entwicklungszielstellungen im Grundsatz ein. Aufgrund der Beschränkung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 1.300 m² bzw. rd. 7 % Verkaufsfläche sowie unter Berücksichtigung der ermittelten Auswirkungen (s. Kapitel 7.2) wird auch dem im EHZK Paderborn 2015 empfohlenen „differenzierten Umgang mit Randsortimenten“ Rechnung getragen.

Bei dem Sortiment Garten- und Campingmöbel, welche saisonal auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten werden (s. Kapitel 4.2) handelt es sich um übliche Randsortimente in einem Baumarkt, welche eine Arrondierung des Sortiments darstellen. Gleiches gilt für die weiteren Sortimente (Leuchten/Lampen; Bad- und Küchenmöbel), diese werden in den entsprechenden Abteilungen auf untergeordneten Verkaufsflächen und als Arrondierung zum Baumarktsortiment angeboten. Das Sortiment Zoologischer Bedarf wird innerhalb der in einigen und vor allem größeren Baumärkten üblichen Zooabteilung angeboten. Die vorgenannten Sortimente stehen nicht im Widerspruch zu den konzeptionellen Empfehlungen des EHK.

Steuerungsgrundsätze

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

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens ist Steuerungsgrundsatz III von Relevanz:

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur in der Hauptlage des Innenstadtzentrums und an den bestehenden Sonderstandorten angesiedelt.“ (Stadt + Handel 2015, S. 151).

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des Sonderstandortes Möbel/Baumarkt (Teilbereich Baumarkt) und entspricht somit dem Steuerungsgrundsatz III.

„Zentrenrelevante Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie branchenüblich sind und auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche (höchstens jedoch auf 2.500 m² Verkaufsfläche) begrenzt sind.“ (Stadt + Handel 2015, S. 151).

Das Planvorhaben besitzt mit dem Baumarktsortiment i.e.S. und dem Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf zwei nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente. Die zentrenrelevanten Randsortimente umfassen 1.300 m² VKF bzw. rd. 7 % der Gesamtverkaufsfläche (s. Kapitel 4.2) und befinden sich folglich unterhalb des empfohlenen Grenzwertes. Diese Sortimente stehen im Zusammenhang mit dem Hauptsortimenten des Planvorhabens (s. Kapitel 7.3).

Wie die oben stehenden Erläuterungen gezeigt haben, entspricht das in Rede stehende Planvorhaben dem Steuerungsgrundsatz für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, sofern die Verkaufsflächen der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente entsprechend begrenzt werden und die Gesamtdimensionierung im Hinblick auf die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den Vorgaben des LEP NRW 2017 verträglich ist.

Eine weitergehende Bewertung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens erfolgt in Kapitel 7.2.

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

Im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf wird das rechnerische Entwicklungspotenzial überschritten. Folglich ist von einer Intensivierung des Wettbewerbsdrucks auszugehen, wengleich ein hoher Verkaufsflächenanteil im Außenbereich geplant ist und dieser i. d. R. eine deutlich geringere Leistungsfähigkeit erreicht. Eine dezidierte Bewertung möglicher Auswirkungen ist somit insbesondere im Kontext der nachfolgenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Bewertungen möglich.

7.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen

Für die untersuchungsrelevanten Sortimente ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 5.2) von Relevanz.

Wie bereits in Kapitel 2 ausgeführt, erfolgt für die nachfolgend genannten Sortimente eine tiefergehende Analyse hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und deren städtebaulicher Einordnung:

- Baumarktsortiment i.e.S. (nicht-zentrenrelevant);
- Pflanzen/Gartenbedarf (nicht-zentrenrelevant);
- Elektrogroßgeräte (zentrenrelevant);
- Teppiche (Einzelware) (zentrenrelevant);
- Einrichtungszubehör (zentrenrelevant).

Umgang mit dem saisonalen Verkauf (Weihnachtsmarkt)

Neben den Angebotsstrukturen in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen sind durch den „Weihnachtsmarkt“ insbesondere entsprechende saisonale Angebotsstrukturen in den systemgleichen und -ähnlichen Wettbewerbsstrukturen (Gartenschmuckmärkte, Baumärkte) sowie entsprechende sonstige saisonale Sonderverkäufe während der Weihnachtszeit tangiert. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Weihnachtsmärkte in der Paderborner Innenstadt und in den Stadtteilzentren im Untersuchungsraum, die nicht als stationärer Einzelhandel einzuordnen sind, sowie Sonderverkäufe in den Randsortiments- und Aktionswarenbereichen von Lebensmittelmärkten, SB-Warenhäusern und sonstigen Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum als relevant zu bewerten. Eine konkretisierte Auswirkungsanalyse des saisonalen Sonderverkaufs Weihnachtsmarkt auf sonstige saisonale Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens jedoch als nicht notwendig erachtet. Die Verkaufsfläche des „Weihnachtsmarkts“ wird anteilig im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse für die Bestandsstrukturen berücksichtigt; hierdurch werden demnach die maximal zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für die ganzjährig vorhandenen Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum dargestellt.

7.2.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes an der Paderborner Straße (unmittelbare Nähe zur A 33 und B 1) sowie der Kopplungslage (Einrichtungshaus Finke) zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

Tabelle 24: Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten: Baumarktsortiment i.e.S. sowie im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf

Kommune	Lagedetail	Baumarktsortiment i.e.S.		Pflanzen/Gartenbedarf	
		in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %
Paderborn	IZ Paderborn	**	**	**	**
	STZ Schloß Neuhaus	**	**	**	**
	STZ Elsen	**	**	**	**
	in den GVZ	**	**	**	**
	Südring-Center	**	**	**	**
	SO Frankfurter Weg**	4,7 - 5,4	19 - 22	0,7 - 0,8	21 - 24
	SO Marienloher Straße*	8,7 - 9,9	50 - 57	0,8 - 0,9	46 - 53
	SO Dören	0,6 - 0,7	9 - 10	0,7 - 0,8	13 - 14
	sonstige Lagen	2,8 - 3,2	19 - 22	0,8 - 0,9	11 - 12
Salzkotten	sonstige Lagen	1,1 - 1,2	16 - 19	~ 0,3	9 - 11
Delbrück	IZ Delbrück	**	**	**	**
	ZVB Ostenland	**	**	~ 0,1	~ 6
	sonstige Lagen	1,8 - 2,1	17 - 20	~ 0,2	12 - 14

Fortsetzung Tabelle 24

Hövelhof	IZ Hövelhof	**	**	**	**
Bad Lipp- springe	sonstige Lagen	**	**	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum um- satzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)		3,5 - 4,0	-	0,6 - 0,7	-
Gesamt***		23,4 - 26,7	-	4,2 - 4,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013 und Aktualisierung 09/2016; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016, Hahn Gruppe 2015, Dähne 2016 und weiterer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. Hornbach an der Heisenbergstr. 2; ** empirisch nicht valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Vom Planvorhaben werden im Baumarktsortiment i.e.S. Umsatzumverteilungen von rd. 23,4 - 26,7 Mio. Euro ausgehen. Im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf werden Umsatzumverteilungen von rd. 4,2 - 4,8 Mio. Euro induziert. Je Sortiment werden davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

Tabelle 25: Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Elektrogroßgeräte, Teppiche (Einzelware) sowie Einrichtungszubehör

Kommune	Lagedetail	Elektrogroßgeräte		Teppiche (Einzelware)		Einrichtungszubehör	
		in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %
Paderborn	IZ Paderborn	**	**	**	**	~ 0,1	~ 4
	STZ Schloß Neuhaus	**	**	**	**	**	**
	STZ Elsen	**	**	**	**	**	**
	in den GVZ	**	**	**	**	**	**
	Südring-Center	**	**	**	**	**	**
	SO Frankfurter Weg**	**	**	~ 0,1	14 - 16	~ 0,1	19 - 20
	SO Marienloher Straße*	**	**	**	**	**	**
	SO Dören	**	**	< 0,1	5 - 6	< 0,1	8 - 9
	SO Baumarkt/Möbel	~ 0,3	18 - 20	0,3 - 0,4	17 - 19	~ 0,2	16 - 17
	sonstige Lagen	0,4 - 0,5	~ 9	**	**	~ 0,3	22 - 24
Salzkotten	IZ Salzkotten	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Delbrück	IZ Delbrück	**	**	**	**	**	**
	ZVB Ostenland	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**

Fortsetzung Tabelle 25

Hövelhof	IZ Hövelhof	**	**	**	**	**	**
Bad Lipp- springe	IZ Bad Lip- pspringe	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Borchen	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)		~ 0,2	-	~ 0,1	-	~ 0,2	-
Gesamt***		1,1 - 1,2	-	~ 0,6	-	1,2 - 1,3	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 2013 und Aktualisierung 09/2016; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016, Hahn Gruppe 2015, Dähne 2016 und weiterer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. Hornbach an der Heisenbergstr. 2; ** empirisch nicht valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment Elektrogroßgeräte von rd. 1,1 - 1,2 Mio. Euro, im Sortiment Teppiche (Einzelware) von rd. 0,6 Mio. Euro und im Sortiment Einrichtungszubehör von rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro ausgehen. Je Sortiment werden davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

7.2.2 Städtebauliche Einordnung – zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum

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

nicht-zentrenrelevante Randsortimente

Die ergänzenden **nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

- Campingartikel;
- Bad- und Küchenmöbel sowie Garten- und Campingmöbel (saisonal));
- Lampen/Leuchten;
- Zoologischer Bedarf;

stellen in Paderborn keine zentrenprägenden Sortimente dar. Aus fachgutachterlicher Sicht ist aufgrund der geplanten sortimentspezifischen Verkaufsfläche (s. Kapitel 4.2) und der sich hieraus ergebenden Umsatzprognose (s. Kapitel 6.2) nicht davon auszugehen, dass diese geplanten ergänzenden nicht-zentrenrelevanten Sortimente strukturprägende Wirkungen

entfalten können. Somit ist eine Beeinträchtigung der Bestands- und Versorgungsstrukturen innerhalb der Stadt Paderborn bzw. in den Nachbarkommunen nicht zu erwarten. Dies wird auch anhand der Verkaufsflächenrelationen in diesen Sortimenten ersichtlich (s. Kapitel 4.2).

zentrenrelevante Randsortimente

Die Verkaufsflächen der geplanten **zentrenrelevanten Randsortimente** des Planvorhabens werden in Wettbewerb insbesondere zu den Bestandsstrukturen in Paderborn selbst treten. Den zentralen Versorgungsbereichen in Paderborn wird, insbesondere für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel, ein besonderer Schutzstatus zugesprochen. Dieser soll langfristig gesichert und gestärkt werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment, wie bspw. das Planvorhaben, ist grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, wenngleich die Sonderstandort einen Positivraum für solche Vorhaben darstellen. Allerdings ist ein besonderes Augenmerk auf die zentrenrelevanten Randsortimente zu legen (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 129).

Anhand der geplanten Verkaufsflächen (max. 100 m² je Einzelsortiment) und den sich daraus ergebenden Umsatzprognosen (max. 0,3 Mio. Euro je Einzelsortiment) ist für die Sortimente:

- Glas/Porzellan/Keramik;
- (Arbeits-)Kleidung;
- Heimtextilien/Gardinen;
- Hausrat (u.a. Spezial-Scheren und großvolumige Aufbewahrungsboxen);
- Bücher (DIY-Fachliteratur);

aus fachgutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass diese geplanten Randsortimentsverkaufsflächen nachweisbare absatzwirtschaftliche Wirkungen entfalten können. Dies wird auch angesichts der Verkaufsflächenrelation deutlich (s. Kapitel 4.2).

Wie bereits vorstehend angeführt wurde, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente insbesondere für die Bestandsstrukturen in Paderborn relevant werden. Für die weiteren Lagen sind empirisch nicht mehr valide darstellbare Umsatzumverteilungen zu erwarten, welche keine städtebaulich negativen Auswirkungen induzieren (s. Tabelle 25).

Im Folgenden werden die für die tiefergehende Betrachtung relevanten nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimente und zentrenrelevante Randsortimente hinsichtlich städtebaulicher Parameter eingeordnet. Dabei ist zu berücksichtigen das gemäß DSSW Studie zu Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sich als Orientierung ein Schwellenwert für Umsatzumverteilungen für nicht zentrenrelevante Sortimente von rd. 20 % grundsätzlich bewährt hat (DSSW 2014, S. 12)

Stadt Paderborn

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn

Im Sortiment **Einrichtungszubehör** wird durch das Planvorhaben eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 4 % auf das **Innenstadtzentrum Paderborn** induziert. Diese Umsatzumverteilungen verteilen sich auf eine Vielzahl an meist inhabergeführten Betrieben und wird aufgrund der geringen monetären Höhe kaum spürbar sein. Folglich sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die geringe Vergleichbarkeit der Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen im Vergleich zum Planvorhaben zurückzuführen.

Für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche werden im Sortiment **Einrichtungszubehör** Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Städtebaulich negative Auswirkungen sind angesichts der kaum spürbaren Umsatzumverteilungen für diese Lagen nicht zu erwarten.

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** sowie in den Sortimenten **Pflanzen/Gartenbedarf, Elektrogroßgeräte, Teppiche (Einzelware)** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Folglich sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die geringe Vergleichbarkeit der Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen im Vergleich zum Planvorhaben zurückzuführen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn in ihrem Bestand bzw. ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Ergänzungsstandort Südring-Center

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** sowie in den Sortimenten **Pflanzen/Gartenbedarf, Elektrogroßgeräte, Teppiche (Einzelware), Einrichtungszubehör** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Folglich sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die geringe Vergleichbarkeit der Bestandsstrukturen am Ergänzungsstandort im Vergleich zum Planvorhaben zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsfunktion des Ergänzungsstandortes Südring-Center sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Frankfurter Weg

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** i. H. v. rd. 4,7 - 5,4 Mio. Euro bzw. rd. 19 - 22 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Hagebaumarkt und den Toom-Baumarkt. Angesichts des hohen Entwicklungspotenzials im Baumarktsortiment i.e.S. und der aktuell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Paderborn und im gesamten Untersuchungsraum (s. Kapitel 2) erreichen diese Betriebe aktuell überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten. In diesem Zusammenhang werden die Märkte die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verkraften können. Weiterhin profitieren die beiden Baumärkte am Sonderstandort Frankfurter Weg von den umfangreichen Kopplungspotenzialen sowie der verkehrsgünstigen Lage, wodurch der Sonderstandort als attraktiv zu bewerten ist.

Im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 21 - 24 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die vergleichbaren Baumarktkonzepte (Hagebau, Toom). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der relativ hohe prozentuale Wert durch den relativ geringen monetären Wert relativiert wird. Dies gilt insbesondere, da dieses Sortiment nur einen Teil des Gesamtumsatzes ausmacht und insbesondere auch auf Freiflächen angeboten wird, wodurch eine geringere Leistungsfähigkeit des Sortiments zu unterstellen ist und der relativ geringe Anteil am Gesamtumsatz unterstrichen wird. Die untergeordnete Rolle des Sortiments wird beispielsweise beim Toom-Baumarkt ersichtlich. Das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf nimmt dort rd. 27 % der Gesamtverkaufsfläche ein. Folglich werden die Baumärkte die Umsatzumverteilungen verkraften können.

Im Sortiment **Teppiche (Einzelware)** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 14 - 16 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die Anbieter Poco und Preuss. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der relativ hohe prozentuale Wert durch den geringen monetären Wert relativiert wird. Dies gilt insbesondere, da dieses Sortiment als Randsortiment nur einen geringen Teil des Gesamtumsatzes der Bestandsstrukturen ausmacht und folglich einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz einnimmt. Folglich werden die Bestandsstrukturen die Umsatzumverteilungen verkraften können.

Im Sortiment **Einrichtungszubehör** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 19 - 20 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die Anbieter Poco und Hammer. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der relativ hohe prozentuale Wert durch den geringen monetären Wert relativiert wird. Dies gilt insbesondere, da dieses Sortiment als Randsortiment nur einen geringen Teil des Gesamtumsatzes der Bestandsstrukturen ausmacht und folglich einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz einnimmt. Folglich werden die Bestandsstrukturen die Umsatzumverteilungen verkraften können.

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortiment **Elektrogroßgeräte** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsfunktion des Sonderstandortes Frankfurter Weg sind somit nicht zu erwarten. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der – angesichts des hohen Entwicklungspotenzials im Baumarktsortiment i.e.S. und der aktuell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Paderborn und im gesamten Untersuchungsraum (s. Kapitel 2) – überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten (insbesondere im Baumarktsortiment i.e.S. und im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf).

Auswirkungen auf den Sonderstandort Marienloher Straße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** i. H. v. rd. 8,7 - 9,9 Mio. Euro bzw. rd. 50 - 57 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den jetzigen Hornbach-Markt. Dies begründet sich aufgrund der räumlichen Nähe sowie der Systemeigenheit zum Planvorhaben. Unter Berücksichtigung der Worst Case-Annahmen (Neuansiedlung Hornbach sowie hohe Flächenproduktivität des Planvorhabens) ist ein Fortbestand des Baumarktes am Sonderstandort Marienloher Straße nicht wahrscheinlich, insofern wäre auch – unabhängig von der bereits kommunizierten Verlagerungsabsicht – eine vorhabenbedingte Marktaufgabe anzunehmen. Angesichts der sehr hohen Umsatzumverteilungen, die auf ein künftig geringes Marktpotenzial eines dortigen Anbieters hindeuten, ist allenfalls von einer baumarktbezogenen Nachnutzung durch einen Anbieter mit einer geringeren Leistungsfähigkeit als Hornbach am Standort auszugehen.

Im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 46 - 53 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den systemeigenen Hornbach-Baumarkt. Im Zusammenhang mit den Umsatzumverteilungen im Baumarktsortiment i.e.S. ist ein Fortbestand des Marktes als unrealistisch zu erachten.

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortiment **Elektrogroßgeräte**, im Sortiment **Teppiche (Einzelware)** sowie im Sortiment **Einrichtungszubehör** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

Bezüglich der versorgungsstrukturellen Auswirkungen für den Sonderstandort Marienloher Straße sowie die Stadt Paderborn erfolgt eine dezidierte Bewertung in Kapitel 7.2.3.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Dören

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** i. H. v. rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 10 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere einen Baustoffmarkt und einen Fliesen-Fachhandel. Diese Anbieter unterscheiden sich hinsichtlich des Betriebstyps vom Planvorhaben. Weiterhin ist der Sonderstandort Dören aufgrund seiner umfassenden Angebotsstrukturen (rd. 56.150 m² GVKF, vgl. Stadt +

Handel 2015, S. 125) als attraktiver Angebotsstandort zu bewerten. Angesichts der Umsatzumverteilungen, der Kopplungslage sowie der räumlichen Entfernung (östlicher Randbereich) sind keine vorhabenbedingten Marktaufgaben zu erwarten.

Im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 13 - 14 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die im SO Dören angesiedelten Gartencenter (Blumen Risse, Paderborner Pflanzencenter). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Gartencentern um zum Planvorhaben differenzierte Betriebstypen handelt. Die Gartencenter am Sonderstandort Dören stellen die größten Anbieter im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf in Paderborn dar und profitieren folglich von ihrer Ausstrahlungskraft und damit einhergehenden Marktbedeutung. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist keine Verschlechterung der Versorgungssituation im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf z.B. durch Marktschließungen zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da im östlichen Bereich der Stadt Paderborn der Großteil der strukturprägenden Anbieter in diesem Sortiment vertreten ist (s. Abbildung 4).

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortiment **Elektrogroßgeräte** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

Im Sortiment **Teppiche (Einzelware)** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen von deutlich weniger als rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die Anbieter Preisrebell und Roller. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzumverteilungen aufgrund der geringen monetären Höhe kaum spürbar sein werden. Dies gilt insbesondere, da dieses Sortiment als Randsortiment nur einen geringen Teil des Gesamtumsatzes der Bestandsstrukturen ausmacht und folglich einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz einnimmt. Folglich werden die Bestandsstrukturen die Umsatzumverteilungen verkraften können.

Im Sortiment **Einrichtungszubehör** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen von deutlich weniger als rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 8 - 9 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die Anbieter Preisrebell, Roller, Blumen Risse. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzumverteilungen aufgrund der geringen monetären Höhe kaum spürbar sein werden. Folglich werden die Bestandsstrukturen die Umsatzumverteilungen verkraften können.

Städtebaulich negative Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsfunktion des Sonderstandortes Dören sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Möbel/Baumarkt

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** sowie in den Sortimenten **Pflanzen/Gartenbedarf** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert, da aktuell keine nennenswerten Bestandsstrukturen am Vorhabenstandort verortet sind (s. Kapitel 5.3).

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortiment **Elektrogroßgeräte** i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 18 - 20 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren den Anbieter Finke. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die relativ hohen prozentualen Umsatzumverteilungen aufgrund des monetären Wertes relativiert werden. Dies gilt insbesondere, da das Finke Möbelhaus eine sehr hohe Gesamtverkaufsfläche aufweist und das Sortiment Elektrogroßgeräte eine untergeordnete Rolle einnimmt und folglich auch einen untergeordneten Umsatzanteil ausmacht. Folglich wird der Markt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verkraften können.

Im Sortiment **Teppiche (Einzelware)** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen von rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 17 - 19 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Anbieter Finke. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die relativ hohen prozentualen Umsatzumverteilungen aufgrund des monetären Wertes relativiert werden. Folglich wird der Markt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verkraften können.

Im Sortiment **Einrichtungszubehör** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 16 - 17 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Anbieter Finke. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzumverteilungen aufgrund der geringen monetären Höhe im Gesamtumsatz kaum spürbar sein werden. Folglich wird der Markt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verkraften können.

Städtebaulich negative Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsfunktion des Sonderstandortes Möbel/Baumarkt sind somit nicht zu erwarten. Es ist demgegenüber anzumerken, dass durch das Planvorhaben eine zusätzliche Attraktivierung des Sonderstandortes zu erwarten ist und folglich für das Finke-Möbelhaus positive Frequenz-Effekte resultieren.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Paderborn

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** i. H. v. rd. 2,8 - 3,2 Mio. Euro bzw. rd. 19 - 22 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen verteilen sich auf eine Vielzahl an Anbieter und insbesondere Baustoffmärkte. Diese Anbieter unterscheiden sich hinsichtlich des Betriebstyps vom Planvorhaben.

Angesichts des geplanten Baustoff-Drive-In des Planvorhabens ist für diese Anbieter, an verschiedenen Standorten in den sonstigen Lagen teilweise ohne nennenswerte Kopplungsbeziehungen, in Summe mit nennenswerten Umsatzumverteilungen zu rechnen. Eine mögliche Marktaufgabe bei den leistungsschwächeren Betrieben ist folglich nicht vollkommen auszuschließen, wenngleich die Versorgungssituation in der Gesamtstadt Paderborn durch das Planvorhaben eindeutig gestärkt wird und folglich hier keine vorhabenbedingte Verschlechterung der Versorgungssituation einhergeht.

Im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 11 - 12 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere Gärtnereien (bspw. Gärtnerei Marx), Raiffeisenmärkte und Gartenmärkte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei diesen Anbietern um zum Planvorhaben differenzierte Betriebstypen handelt. Ergänzend ist zu anzuführen, dass dieses Sortiment für

einige der Märkte nur einen Teil des Gesamtumsatzes ausmacht und die prozentualen Auswirkungen auf die Einzelbetriebe in Bezug auf den Gesamtumsatz somit geringer ausfallen. Angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen ist im Zuge der Realisierung des Planvorhabens keine Verschlechterung der Versorgungssituation im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf zu erwarten.

Im Sortiment **Elektrogroßgeräte** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen von rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 9 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen verteilen sich auf verschiedene Anbieter. Bei diesen Betrieben handelt es sich insbesondere um verschiedene Fachanbieter, welche nur zum Teil eine Überschneidung mit dem Planvorhaben aufweisen und ein vom Planvorhaben differenziertes Konzept (Fokus auf Service) vorweisen. Folglich werden die Märkte die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verkraften können.

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortiment **Teppiche (Einzelware)** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

Im Sortiment **Einrichtungszubehör** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen von deutlich weniger als rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 22 - 24 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen verteilen sich auf verschiedene Anbieter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der relativ hohe prozentuale Umverteilungswert durch den relativ geringen monetären Wert relativiert wird. Weiterhin ist zu konstatieren, dass ein Viertel der Verkaufsfläche die saisonale Verkaufsfläche des Weihnachtsmarktes beinhaltet und in diesem Zusammenhang für den vergleichbaren saisonalen Verkauf umverteilungsrelevant ist (s. Kapitel 7.2). Das Sortiment Einrichtungszubehör wird überwiegend im Randsortiment der Bestandsbetriebe in den sonstigen Lagen angeboten und nimmt somit eine untergeordnete Rolle ein. In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist zu konstatieren, dass die Märkte die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verkraften werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsstruktur in Paderborn sind somit nicht zu erwarten, wenngleich in vereinzelt Lagen der Fortbetrieb von leistungsschwächeren Anbietern nicht gesichert ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch das Planvorhaben ein leistungsstarker Anbieter am Markt hinzutreten würde und sich die Versorgungssituation auch unter dem vorgenannten Aspekt deutlich verbessern würde.

Stadt Salzkotten

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich IZ Salzkotten

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** sowie in den Sortimenten **Pflanzen/Gartenbedarf** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Folglich sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die geringe Vergleichbarkeit der Bestandsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich im Vergleich zum Planvorhaben zurückzuführen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich IZ Salzkotten in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Salzkotten

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** i. H. v. rd. 1,1 - 1,2 Mio. Euro bzw. rd. 16 - 19 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den systemgleichen Hagebaumarkt. Angesichts des hohen Entwicklungspotenzials im Baumarktsortiment i.e.S. und der aktuell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Paderborn und im gesamten Untersuchungsraum (s. Kapitel 2) profitieren die Anbieter im Baumarktsortiment i.e.S. aktuell von der relativen geringen Bindungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft in Paderborn (Zentralität rd. 93). Folglich erzielen diese Anbieter rechnerisch überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist somit angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten. Die künftige Flächenproduktivität ist als weiterhin angemessenen und marktadäquat zu bewerten.

Im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 11 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Hagebaumarkt und den Standort mit dem Raiffeisenmarkt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der relativ hohe prozentuale Wert durch den monetären Wert relativiert wird. Dies gilt insbesondere, da das Sortiment nur einen Teil des Gesamtumsatzes ausmacht und insbesondere auch auf Freiflächen angeboten wird, wodurch eine geringe Leistungsfähigkeit des Sortiments zu unterstellen ist und der relativ geringe Anteil am Gesamtumsatz unterstrichen wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsstruktur in Salzkotten sind somit nicht zu erwarten.

Stadt Delbrück

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Delbrück

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf das Innenstadtzentrum Delbrück im **Baumarktsortiment i.e.S.** sowie im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Folglich sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die geringe Vergleichbarkeit der Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen im Vergleich zum Planvorhaben zurückzuführen.

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ostenland befindet sich eine Landgärtnerei, wodurch hier geringfügige Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro

bzw. rd. 6 % zu erwarten sind. Diese Umsatzumverteilungen induzieren angesichts der geringen monetären Höhe keine vorhabenbezogene Marktaufgabe. Dies begründet sich vor allem auch aufgrund des differenzierten Betriebstyps im Vergleich zum Planvorhaben.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereiche in Delbrück in ihrem Bestand bzw. ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Delbrück

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** i. H. v. rd. 1,8 - 2,1 Mio. Euro bzw. rd. 17 - 20 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den systemgleichen Obi-Markt. Angesichts des hohen Entwicklungspotenzials im Baumarktsortiment i.e.S. und der aktuell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Paderborn und im gesamten Untersuchungsraum (s. Kapitel 2) profitieren die Anbieter im Baumarktsortiment i.e.S. aktuell von der relativen geringen Bindungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft in Paderborn (Zentralität rd. 93). Folglich erzielen diese Anbieter rechnerisch überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist somit angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten. Die künftige Flächenproduktivität ist als weiterhin angemessenen und marktadäquat zu bewerten.

Im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 14 - 16 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Obi-Markt und den Gartenmarkt (Im Grünen Glück). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der relativ hohe prozentuale Wert durch den monetären Wert relativiert wird. Dies gilt insbesondere, da das Sortiment nur einen Teil des Gesamtumsatzes ausmacht und insbesondere auch auf Freiflächen angeboten wird, wodurch eine geringere Leistungsfähigkeit des Sortiments zu unterstellen ist und der relativ geringe Anteil am Gesamtumsatz unterstrichen wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsstruktur in Delbrück sind somit nicht zu erwarten.

Gemeinde Hövelhof

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich IZ Hövelhof

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** sowie im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Folglich sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die geringe Vergleichbarkeit der Bestandsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich zurückzuführen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich IZ Hövelhof in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Hövelhof

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** sowie im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsstruktur in Hövelhof sind somit nicht zu erwarten.

Stadt Bad Lippspringe

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich IZ Bad Lippspringe

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** sowie im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Folglich sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die geringe Vergleichbarkeit der Bestandsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich IZ Bad Lippspringe zum Planvorhaben zurückzuführen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich IZ Bad Lippspringe in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Bad Lippspringe

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Baumarktsortiment i.e.S.** sowie im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsstruktur in Bad Lippspringe sind somit nicht zu erwarten

Gemeinde Borchen

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Borchen

Angesichts des „Fehlens“ nennenswerter Angebotsstrukturen im **Baumarktsortiment i.e.S.** sowie im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** in Borchen (s. Kapitel 5.3) gehen vom Planvorhaben keine Umsatzumverteilungen einher.

Städtebaulich negative Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsstruktur in Borcheln sind somit nicht zu erwarten

In der Zusammenschau der vorstehenden Bewertungen ist zu konstatieren, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Paderborn und den Umlandkommunen in ihrem Bestand bzw. ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten sind. Eine vorhabenbedingte Verschlechterung der Versorgungsstrukturen ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine dezidierte Bewertung des Sonderstandortes Marienloher Straße sowie die versorgungsstrukturellen Auswirkungen für Paderborn erfolgen in den anschließenden Kapiteln.

7.2.3 Kumulative Betrachtung der städtebaulichen Einordnung im Zusammenhang mit der Ausnutzung des Baurechts am Sonderstandort Möbel/Baumarkt

Wie bereits in Kapitel 5.3 geschildert wurde ist im Sinne eines Worst Case-Ansatzes die mögliche Ausnutzung des bestehenden Baurechts am Standort des Möbelmarktes (Finke) zu würdigen. Angesichts aktuell nicht vorliegender konkreter Planungen ist eine mögliche maximale Ausnutzung des Baurechts in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (mit dem Baumarkt überschneidende Sortimente) kumulativ zu betrachten.

Die möglichen zusätzlichen – durch eine Ausnutzung des bestehenden Baurechts (Bebauungsplan SN 285) – relevanten und mit dem Planvorhaben vergleichbaren Verkaufsflächen betragen insgesamt¹⁸:

- Baumarktsortiment i.e.S. (680 m² VKF);
- Lampen/Leuchten (600 m² VKF);
- GPK/Haushaltswaren (500 m² VKF);
- Haus- und Heimtextilien (400 m² VKF);
- Teppiche (Einzelware) (400 m² VKF);
- Elektrogroßgeräte (300 m² VKF);
- Einrichtungszubehör (500 m² VKF).

Diese sortimentspezifischen Verkaufsflächen sind unter Berücksichtigung des Planvorhabens überwiegend in vereinzelt relevanten Randsortimenten relevant. Im Baumarktsortiment ist von einem nicht nennenswerten Gewicht auszugehen, zumal es sich bei den möglichen Möbelmärkten insbesondere um ein spezialisiertes Sortiment handeln würde (Bodenbeläge, Farben/Lacke).

¹⁸ Im Bebauungsplan SN 285 erfolgte eine Ausweisung pro Sondergebiet.

Diesbezüglich wurden seitens Stadt + Handel folgende Annahmen getroffen:

- Im Zuge einer möglichen Ausnutzung des bestehenden Baurechts am Standort wäre in den vorgenannten Sortimenten teilweise mit einer Überschneidung des Angebots zu rechnen.
- Aufgrund der räumlichen Nähe des Planvorhabens sowie des Standortes des „Möbelkompetenzzentrums“ ist in diesem Zusammenhang von Kannibalisierungseffekten auszugehen, wodurch die Flächenproduktivitäten in den jeweiligen Sortimenten deutlich geringer ausfallen würde. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung des bereits hier als unrealistisch zu bewertenden Worst Case-Szenarios (s. Kapitel 6.2).
- In der Folge von deutlich reduzierten Flächenproduktivitäten (Planvorhaben und Möbelmärkte) wären in einer kumulativen Betrachtung nicht von wesentlich höheren Umsatzumverteilungen in den relevanten Sortimenten auszugehen. Diese würde aufgrund der räumlichen Nähe insbesondere den Finke-Markt tangieren und nicht die überwiegend kleinteiligen Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen (geringe Vergleichbarkeit sowie hohe räumliche Distanz).
- Die durch das Planvorhaben im Worst Case induzierten Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimenten sind empirisch nicht mehr valide darstellbar bzw. von geringer monetärer Höhe (s. Kapitel 7.2.1). Daraus resultieren keine städtebaulich negativen Auswirkungen (s. Kapitel 7.2.2). Bei einer kumulierten Betrachtung des Planvorhabens sowie der genehmigten Verkaufsflächen (Möbelmärkte) ist – unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen – somit keine differierende zu Kapitel 7.2.2 städtebauliche Einordnung (insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche) zu erwarten.
- Unter Hinzunahme der im Verträglichkeitsgutachten (Junker + Kruse 2010) ermittelten Umsatzumverteilungen in den vorgenannten Sortimenten von max. 3 % (GPK/Haushaltswaren)¹⁹ für das Innenstadtzentrum (vgl. Begründung zum Bebauungsplan SN 285, S. 51) werden keine Umsatzumverteilungen erreicht, welche städtebaulich negative Auswirkungen nach sich ziehen würden. Somit wären selbst bei nicht-Berücksichtigung der Abnahme der Flächenproduktivitäten keine städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Im Zuge einer Ausnutzung des bestehenden Baurechts für die Möbelmärkte wäre in einigen Randsortimenten eine Überschneidung des Angebots gegeben (s. vorstehenden Sortimente). Im Zuge dessen würden die Betriebe deutlich geringere Flächenproduktivitäten

¹⁹ In den weiteren zentrenrelevanten Sortimenten sind die Umsatzumverteilungen aufgrund der geringen Höhe nicht nachweisbar.

erreichen (Kannibalisierungseffekt), wodurch die kumulierte Umsatzprognose nicht wesentlich höher ausfallen würde. Des Weiteren dürften die zusätzlichen Umsatzumverteilungen insbesondere den am Standort befindlichen Finke-Markt tangieren.

Für die überwiegend kleinteiligen Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen wäre mit einer geringen Erhöhung der Umsatzumverteilung zu rechnen, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen induziert werden.

7.2.4 Versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Stadt Paderborn

Es erfolgt eine Bewertung des Planvorhabens mit Blick auf die gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens das Planvorhaben im Sinne einer Worst Case-Betrachtung als Neuansiedlung betrachtet wurde (s. Kapitel 3) und dem Worst Case eine Flächenproduktivität zugrunde liegt, die nach fachgutachterlicher Einschätzung kaum realisierbar ist.

Der geplante Neustandort befindet sich in rd. 1,3 km Entfernung (Luftlinie) am Sonderstandort Möbel/Baumarkt. Dieser wird eine signifikant höhere Verkaufsflächendimensionierung als der Bestandsmarkt am Sonderstandort Marienloher Straße aufweisen, wodurch die Versorgungssituation im aktuell in Paderborn unterrepräsentierten Baumarktsortiment i.e.S. eindeutig verbessert werden kann. Demnach erfolgt eine Steigerung der Zentralität im Baumarktsortiment i.e.S. auf rd. 104. Dieser Wert liegt weiterhin unterhalb der im EHZK Paderborn 2015 angestrebten Größenordnung von rd. 120, was verdeutlicht, dass das Planvorhaben trotz der geplanten Verkaufsflächendimensionierung nicht überdimensioniert ist und auch nach Realisierung des Planvorhabens Entwicklungspotenzial für die bestehenden weiteren Märkte (oder ggf. zusätzliche Märkte) gegeben ist.

Weiterhin wird dieser Standort als Positivraum für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit dem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment Baumarktsortiment i.e.S. ausgewiesen (Stadt + Handel 2015, S. 129 und s. Kapitel 7.1), so dass auch die räumliche Verortung des Planvorhabens unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten zu befürworten ist.

Im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf wird rechnerisch das Entwicklungspotenzial überschritten, jedoch handelt es sich bei diesem Sortiment wie bereits in Kapitel 7.1 angeführt um ein Sortiment mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit (auch aufgrund des hohen Verkaufsflächenanteils im Außenbereich). Demgegenüber stellt dieses Sortiment bei klassischen Baumärkten einen wichtigen Bestandteil im Sinne eines attraktiven Angebotsmixes dar, wodurch dieses Sortiment für die Angebotsqualität des Marktes von Relevanz ist.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Bewertungen sowie der absatzwirtschaftlichen und nicht zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen, ist im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf mit einer Steigerung der Wettbewerbsintensität ohne versorgungsstrukturell negative Auswirkungen zu rechnen. Diese Einschätzung wird dadurch unterstrichen, dass realitätsnah mit einer Marktaufgabe des jetzigen Hornbach Standortes zu rechnen ist. Angesichts des bestehenden Baurechts ist eine bau- und gartenmarktorientierte Nachnutzung grundsätzlich

möglich, wengleich von einer geringeren Leistungsfähigkeit im Vergleich zum Betreiber Hornbach auszugehen ist.

Im Endeffekt gehen mit dem Planvorhaben somit ganz überwiegend positive versorgungsstrukturelle Auswirkungen für Paderborn einher. Erhebliche Auswirkungen wird das Planvorhaben auf den Sonderstandort Marienloher Straße haben. Angesichts des bestehenden Baurechts ist eine bau- und gartenmarktorientierte Nachnutzung an diesem Standort grundsätzlich möglich.

7.2.5 Auswirkungen auf den Sonderstandort Marienloher Straße

Der Sonderstandort Marienloher Straße wird insbesondere durch den Baumarkt der Fa. Hornbach und den Verbrauchermarkt Kaufland geprägt. Aus Betreibersicht ist – im Falle einer Vorhabenrealisierung – der Fortbestand des Hornbach-Marktes am Sonderstandort Marienloher Straße nicht realistisch. Angesichts des bestehenden Baurechts ist eine bau- und gartenmarktorientierte Nachnutzung grundsätzlich möglich, wengleich von einer geringeren Leistungsfähigkeit im Vergleich zum Betreiber Hornbach auszugehen ist.

Folglich würde sich die Versorgungsfunktion des Sonderstandortes Marienloher Straße verschlechtern, insofern keine vergleichbare Nachnutzung eintreten würde.

Einzig größerer Anbieter wäre dann der dort ansässige Kaufland, der aufgrund seines Angebotsschwerpunktes im periodischen Bedarfsbereich in eher geringer Austauschintensität mit dem Hornbach stehen dürfte. Insofern wäre dessen Fortbestand nicht gefährdet. Dem Kaufland kommt überdies keine Nahversorgungsfunktion zu, so dass eine Beeinträchtigung auch aus städtebaulicher/nahversorgungsstruktureller Sicht unschädlich wäre.

Im Worst Case wäre somit von einem Funktionsverlust des Sonderstandortes im bisher prägenden baumarktorientierten Angebotsbereich auszugehen, der jedoch aufgrund der Substitution in räumlicher Nähe (Sonderstandort Möbel/Baumarkt) aus versorgungsstruktureller Sicht mehr als aufgefangen würde (s.o.).

Insofern sind die Auswirkungen auf den Sonderstandort Marienloher Straße in der Zusammenschau mit den positiven versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Baumarktsortiment i.e.S. abzuwägen. Aus fachgutachterlicher Sicht überwiegen in diesem Zusammenspiel die positiven versorgungsstrukturellen Auswirkungen.

7.2.6 Veränderte Auswirkungen des Planvorhabens als Verlagerung vom Standort Heisenbergstr. 2 (ohne bau- und gartenmarktorientierte Nachnutzung des Altstandortes)

Unter Berücksichtigung des Szenarios einer Verlagerung (ohne bau- und gartenmarktorientierte Nachnutzung am jetzigen Standort) ist festzuhalten, dass sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen signifikant reduzieren würden. Sodann wären im Baumarktsortiment i.e.S. insgesamt max. rd. 8,5 Mio. Euro umsatzumverteilungsrelevant für die Bestandsstrukturen im

Untersuchungsraum. Folglich wären prozentuale Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 15 % pro Lage zu erwarten (im Worst Case).

Im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf wären insgesamt max. rd. 2,6 Mio. Euro umverteilungsrelevant für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum. Folglich wären prozentuale Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 19 % pro Lage zu erwarten (im Worst Case).

Selbst im Falle einer Nachnutzung des Hornbach-Marktes am Sonderstandort Marienloher Straße ist mit geringeren Umsatzumverteilungen zu rechnen, da Hornbach der leistungsstärkste klassische Baumarkt-Betreiber ist²⁰. Alle weiteren möglichen Anbieter würden folglich auf der gleichen Verkaufsfläche tendenziell geringere Umsätze erwirtschaften.

7.3 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017) und der Regionalplanung (Regierungsbezirk Detmold – Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter) dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

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

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort im Bereich Almeaue/Stadionallee befindet sich gemäß 9. Änderung des Regionalplan Detmold 2007, in einem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Regierungsbezirk Detmold - Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter, 9. Änderung)²¹.

6.5-4 Grundsatz Nicht zenrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

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

Bzgl. 6.5-4 Grundsatz ist festzuhalten:

²⁰ Durchschnittliche Flächenproduktivität der Top 20 = 1.541 Euro/m² VKF. Dähne Statistik DIY + Garten 2016.

²¹ https://www.bezreg-detmold.nrw.de/200_Aufgaben/010_Planung_und_Verkehr/009_Regionale_Entwicklungsplanung__Regionalplan/TA_PB-HX/Aenderungen/09/PB_09_Aend_Genehmigung.pdf

- Intention des Grundsatzes ist es insbesondere, eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sicherzustellen. Es soll hiermit einer unverhältnismäßigen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzkonzentration in einzelnen Gemeinden gegengesteuert werden.
- Wie die folgende Tabelle zeigt, überschreitet der Vorhabenumsatz in den Hauptsortimenten Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/Gartenbedarf die sortimentspezifische Kaufkraft in Paderborn nicht, entsprechend ist eine Kongruenz zum Grundsatz 6.5-4 gegeben:

Tabelle 26: Gegenüberstellung Vorhabenumsatz/Kaufkraft in den Hauptsortimenten Baumarktsortiment i.e.S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf (in Mio. Euro)

	Baumarktsortiment	Pflanzen/Gartenbedarf
Kaufkraft	72,4	16,6
prognostizierter Vorhabenumsatz	23,4 - 26,7	4,2 - 4,8

Quelle: Kaufkraftdaten: IfH 2017; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

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

Bzgl. 6.5-5 Ziel ist festzuhalten:

- Der zentrenrelevante Randsortimentsanteil liegt, unter Berücksichtigung der derzeitigen Vorhabenplanung, bei knapp 7 % (1.300 m² Verkaufsfläche). Die Randsortimente sind somit dem Hauptsortiment hinsichtlich Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet.
- Weiterhin ist darzulegen, dass die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente in einem Zusammenhang zu dem jeweiligen Hauptsortiment stehen. Die Sortimente Teppiche (Einzelware) und Elektrogroßgeräte sind regelmäßige Randsortimente eines Baumarkts, welche inhaltlich dem Hauptsortiment Baumarktsortiment klar zuzuordnen sind. Für das vorliegende Planvorhaben können die weiteren zentrenrelevanten Randsortimente in zwei Gruppen unterteilt werden. Das Sortiment Arbeitsbekleidung steht in einem direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment. Die weiteren zentrenrelevanten Randsortimente (Einrichtungszubehör; Heimtextilien/Gardinen; GPK; Hausrat; Bücher) weisen jeweils einen deutlichen Bezug zum Sortiment Garten- und Heimwerkerbedarf auf (bspw. Vasen, Gardinen, Putzutensilien, Bastel- und Künstlermaterial).

Für die zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens ist entsprechend ein inhaltlicher Zusammenhang zu dem Hauptsortiment gegeben.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

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

Bzgl. 6.5-6 Grundsatz ist festzuhalten:

- Dem Grundsatz zur Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 2.500 m² wird entsprochen (Planvorhaben: 1.300 m² VKF zentrenrelevante Sortimente).

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.

8 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Paderborn ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes der Fa. Hornbach auf dem Grundstück zwischen Stadionallee und Almeaue geplant. Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.600 m² (inkl. Windfang/Kundentoiletten und Außenbereichen) geplant. Knapp 7 % der Gesamtverkaufsfläche wird nach dem aktuellen Planungsstand auf gemäß Paderborner Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente entfallen²². Der Vorhabenstandort und das Sortimentskonzept sind in den Grundzügen mit dem EHZK Paderborn 2015 abgestimmt.

Im Rahmen des angestrebten B-Plan-Verfahrens wurden folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn

- Das Planvorhaben fügt sich in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Baumarktsortiment i.e.S. ein. Im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf wird das Entwicklungspotenzial rechnerisch überschritten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein hoher Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Außenbereich realisiert werden soll und dieser Bereich eine deutlich geringere Leistungsfähigkeit besitzt.
- Aktuell wird im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf eine Zentralität von rd. 116 erreicht (s. Kapitel 5.4). Die Zielzentralität gemäß EHZK Paderborn 2015 beträgt bis zu rd. 120. Nach Realisierung des Planvorhabens würde dieser Wert auf rd. 125 ansteigen und somit eine marginale Überschreitung der Zielzentralität bedeuten, wodurch sich keine signifikante Überausstattung innerhalb Paderborns ableiten lässt.
- Maßgeblich betroffen ist der Sonderstandort Marienloher Straße, dies jedoch insbesondere aufgrund der Auswirkungen im Baumarktsortiment i.e.S.. Eine Funktionsabwertung dieses Standortbereiches ist anzunehmen, ist jedoch in den Kontext der positiven versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens zu stellen, welche in Summe überwiegen.
- Am Sonderstandort Möbel/Baumarkt befindet sich mit Finke aktuell ein Einrichtungshaus. Das Planvorhaben würde folglich den Sonderstandort komplettieren und ordnet sich demnach positiv in das Konzept für ergänzende Standortbereiche ein. Die im Planvorhaben vorgesehenen Rand- und Nebensortimente sind als marktübliche Ergänzungen einzuordnen und korrespondieren demnach mit den standortbezogenen Sortimentsempfehlungen des EHZK Paderborn 2015.
- Das Planvorhaben entspricht dem Steuerungsgrundsatz für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

²² Siehe detailliertes Flächenprogramm in Kapitel 4.2.

- Das Planvorhaben entspricht dem Steuerungsgrundsatz für zentrenrelevante Randsortimente in großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente liegt deutlich unterhalb von 10%.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- In der Zusammenschau der vorgenommenen Bewertungen ist zu konstatieren, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Paderborn in ihrem Bestand bzw. ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten sind. Eine vorhabenbedingte Verschlechterung der Versorgungsstrukturen ist ebenfalls nicht zu erwarten.
- Auch eine Beeinträchtigung der Bestands- und Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen innerhalb des Untersuchungsraums ist nicht zu erwarten.
- Unter Berücksichtigung der im Sinne eines Worst Case Ansatzes unterstellten Ausnutzung des Baurechts am Standort des Finke-Marktes (Möbelkompetenzzentrum) sind – in einer kumulativen Betrachtung – ebenfalls keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten (s. Kapitel 7.2.3).

Versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf den Sonderstandort Marienloher Straße

- In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben gesamtstädtisch zu einer signifikanten Verbesserung der Versorgungssituation im Baumarktsortiment i.e.S. führen wird. Dies gilt insbesondere angesichts des hohen Entwicklungspotenzials im Baumarktsortiment i.e.S. und der aktuell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Paderborn und im gesamten Untersuchungsraum (s. Kapitel 2 und Kapitel 7.1).
- Unter Berücksichtigung einer als realistisches Szenario anzusehenden Verlagerung des Hornbach-Marktes wäre in Summe mit einer signifikanten Reduktion der in Kapitel 7.2 dargestellten Umsatzumverteilungen zu rechnen, wenngleich eine Nachnutzung aufgrund des bestehenden Baurechts grundsätzlich möglich ist.
- Im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf ist mit einer Steigerung der Wettbewerbsintensität, nicht aber mit einer Einschränkung der Versorgungssituation in der Stadt Paderborn zu rechnen.

Einordnung gemäß LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

- Das Planvorhaben stellt sich als kongruent zu den relevanten landesplanerischen Zielen und Grundsätzen dar (Lage im ASB, VKF nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente, zentrenrelevante Randsortimente).

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn.

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens wird in einem realistischen Szenario der Hornbach-Markt am Sonderstandort Marienloher Straße leer fallen, wenngleich eine Nachnutzung aufgrund des bestehenden Baurechts grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist. Die negativen Auswirkungen für den Sonderstandort sind gegenüber den positiven versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzuwägen. Aus fachgutachterlicher Sicht überwiegen in diesem Zusammenhang die positiven Auswirkungen.

Durch eine Realisierung des Planvorhabens würde eine starke Zentralisierung der im EHZK Paderborn 2015 ausgewiesenen Verkaufsflächen-Potenziale im Baumarktsortiment i.e.S. erfolgen. Dies lässt sich insbesondere durch die drei nachfolgend genannten Faktoren erklären:

- Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird das Planvorhaben in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse als Neuansiedlung und nicht als Verlagerung bewertet.
- Des Weiteren weist der geplante Markt mit einer Verkaufsfläche von 18.600 m² eine deutlich überdurchschnittliche Dimensionierung für einen Baumarkt auf.
- Als Drittes wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes – trotz dieser überdurchschnittlichen Dimensionierung – die aus gutachterlicher Sicht an diesem Standort nicht zu erreichende durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Hornbach angesetzt.

Es ist zu konstatieren, dass die positiven versorgungsstrukturellen Auswirkungen bei Realisierung des Planvorhabens für die Stadt Paderborn aus fachlicher Sicht überwiegen und das Planvorhaben als städtebaulich und landesplanerisch verträglich im Sinne der normativen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP NRW 2017 zu erachten ist.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	10
Abbildung 2:	Lage in der Region _____	15
Abbildung 3:	Siedlungsstruktur Stadt Paderborn _____	17
Abbildung 4:	Untersuchungsraum des Planvorhabens _____	18
Abbildung 5:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	41
Abbildung 6:	Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von ____ Bau- und Gartenfachmärkten für Umsatzprognosen nach _____ BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V. ____	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Planung) ____	12
Tabelle 2:	VKF-Relation der sonstigen Sortimente in Bezug auf _____ die sortimentspezifische Verkaufsfläche in Paderborn _____	14
Tabelle 3:	Bevölkerung in der Stadt Paderborn nach Ortsteilen _____	16
Tabelle 4:	Obi, Bösendamm 1 (Delbrück) _____	19
Tabelle 5:	Hagebaumarkt, Am Hohen Wege 6 (Salzkotten) _____	20
Tabelle 6:	Hagebaumarkt, Frankfurter Weg 20B (Paderborn) _____	20
Tabelle 7:	Toom, Grüner Weg 41 (Paderborn) _____	20
Tabelle 8:	Hornbach, Heisenbergstraße 2 (Paderborn) _____	21
Tabelle 9:	Blumen Risse, Karl-Schurz-Straße 18 (Paderborn) _____	21
Tabelle 10:	Gärtnerei Marx, Seskerbruch 3 (Paderborn) _____	21
Tabelle 11:	Verkaufsfläche und Umsatz Baumarktsortiment i.e.S. und _____ Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum _____ (untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 3) _____	23
Tabelle 12:	Verkaufsfläche und Umsatz Elektrogroßgeräte, Teppiche _____ (Einzelware), Einrichtungszubehör _____ (untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 3) _____	25
Tabelle 13:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im _____ Untersuchungsraum _____	27
Tabelle 14:	Standortprofil ZVB Innenstadtzentrum Paderborn _____	30
Tabelle 15:	Standortprofil STZ Elsen _____	31
Tabelle 16:	Standortprofil STZ Schloß Neuhaus _____	32
Tabelle 17:	Standortprofil ZVB Innenstadt Bad Lippspringe _____	33
Tabelle 18:	Standortprofil ZVB Innenstadt Delbrück _____	34
Tabelle 19:	Standortprofil ZVB Hauptgeschäftszentrum Salzkotten _____	35
Tabelle 20:	Standortprofil ZVB Hauptgeschäftsbereich Hövelhof _____	36
Tabelle 21:	Marktanteile und Umsatzprognose für das Planvorhaben _____ im Baumarktsortiment i. e. S. nach Zonen _____	44
Tabelle 22:	Marktanteile und Umsatzprognose für das Planvorhaben im _____ Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf nach Zonen _____	45
Tabelle 23:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens_	49

Tabelle 24:	Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten _____ Hauptsortimenten: Baumarktsortiment i.e.S. sowie im _____ Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf _____ 56
Tabelle 25:	Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten _____ Sortimenten Elektrogroßgeräte, Teppiche (Einzelware) _____ sowie Einrichtungszubehör _____ 58
Tabelle 26:	Gegenüberstellung Vorhabenumsatz/Kaufkraft in den _____ Hauptsortimenten Baumarktsortiment i.e.S. sowie _____ Pflanzen/Gartenbedarf (in Mio. Euro) _____ 75

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München.

CIMA Beratung + Management GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Lippspringe. Köln/Bielefeld.

Dähne (2016): Statistik DIY + Garten 2016, Ettlingen.

DSSW (2014): Langzeitwirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Kurzfassung.

EHI (2016): EHI handelsdaten aktuell 2016, Köln.

gemaba (2017): Baumarkt-Strukturdaten 2017, Leverkusen-Hitdorf.

Hahn Gruppe (2015): Hahn Retail Estate Report 2015/2016, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Junker & Kruse (2006): Perspektiven für Hövelhof – Einzelhandelskonzept für die Gemeinde. Dortmund.

Junker & Kruse (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Salzkotten. Dortmund.

Junker & Kruse (2011): Einzelhandelskonzept Stadt Delbrück. Dortmund.

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

Sonstige Quellen

Stadt Paderborn (2016): <https://www.paderborn.de/stadt/stadtportrait/ortsteile.php?p=0,6,0> (Stand: 31.07.2015).

Stadt Paderborn (2012): Bebauungsplan SN 285. Einzelhandelsstandort Paderborner Straße. Paderborn.