

GfK GeoMarketing GmbH • GfK PRISMA Institut

Herrn Volker Schultze
c/o **Stadt Paderborn**
-Amtsleiter Planungsamt-

Pontanusstraße 55
D-33102 Paderborn

Datum
29. Mai 2007

Gutachterliche Kurzstellungnahme zu der Etablierung bzw. den Auswirkungen eines Lebensmittel-Discounters zuzüglich zweier Shops im westlichen Bereich des Paderborner Stadtteils WEWER • Studie 1200 40 38 •

Sehr geehrte Herr Schultze,

gerne nehmen wir zum oben genannten Sachverhalt Stellung, wobei wir bei der Bewertung des angedachten Projektes auf die im Rahmen der in der Vergangenheit erstellten Studie zur Einzelhandelssituation in der Stadt PADERBORN zusammengetragenen Daten und Fakten zurückgreifen können.

GfK GeoMarketing GmbH

www.gfk-geomarketing.de
info@gfk-geomarketing.com

Geschäftssitz Bruchsal:
Werner-von-Siemens-Str. 9
Gebäude 6508
D-76646 Bruchsal
Tel + 49 (0) 72 51 / 92 95 - 100
Fax + 49 (0) 72 51 / 92 95 - 290

Standort Hamburg:
Hans-Henny-Jahnn-Weg 53
D-22085 Hamburg
Tel + 49 (0) 40 / 227 112 - 0
Fax + 49 (0) 40 / 227 728 2

Standort Nürnberg:
Nordwestring 101
D-90319 Nürnberg
Tel + 49 (0) 911 / 395 - 2509
Fax + 49 (0) 911 / 395 - 4054

Management Board:
Murat Ayranci
Raimund Ellrott
Olaf Petersen
Wolfram Scholz
Dr. Eberhard Stegner

Amtsgericht Mannheim
HRB 250872
Ust-ID: DE 143585033

1. Ausgangslage:

In seiner Sitzung am 16.03.2006 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt PADERBORN die Einleitung und Aufstellung des Bauleit-Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 261 für das Gebiet „Einzelhandelsstandort Wewer-West“ (Stadtteil WEWER, südwestliches Paderborner Stadtgebiet, gut 6.500 Einwohner) beschlossen.

Dabei sprach man sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (VKF) von rd. 1.200 m² aus.

Als möglicher Betreiber zeigte die am Standort Paderborn bereits mit drei Filialen vertretende Bielefelder Firma Jibi Handel GmbH & Co. Interesse.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gab es insgesamt fünf Stellungnahmen (insgesamt 12, vier private und acht behördliche), die sich gegen das Vorhaben in dieser Größenordnung aussprachen.

Vor allem wurde und wird - auch aus Gutachtersicht - die Funktionsfähigkeit des bestehenden Ortskerns im Osten Wewers angemahnt und auf den zwingend notwendigen Erhalt des dort situierten Nahversorgers (Edeka Windmann, rd. 970 m² Verkaufsfläche inklusive separatem Getränkemarkt) insistiert, der als Magnetbetrieb für die anderen dort agierenden, flächenkleineren Einzelhandelsbetriebe als notwendiger und unverzichtbarer Frequenzbringer von großer Wichtigkeit ist.

Seitens des potenziellen Investors/Betreibers und der Edeka Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH wurden Ende 2006/Anfang 2007 Gutachten zur Verträglichkeit des Vorhabens in Auftrag gegeben¹.

Dabei wurden Umsatzumverteilungsquoten für den Einzelhandelsbesatz im östlichen WEWER bei Ansiedlung eines Vollsortimenters mit rd. 1.200 m² in Wewer-West von rd. 14,5 % bis 25 % errechnet. Diese rangieren somit deutlich über dem in der Rechtsprechung und einschlägigen Literatur häufig genannten Schwellenwert von 10 %, wobei im Falle der Überschreitung dieses Schwellenwertes negative ökonomische und als Folge auch städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Zentren bzw. Versorgungsstrukturen nicht auszuschließen sind bzw. zu erwarten wären.

Von daher wird als Alternative zur 1.200 m² Vollsortimenter-Planung die Etablierung eines rd. 800 m² VKF großen Lebensmittel-Discounters nebst 100 m² VKF für separate Ladeneinheiten bzw. Shops im Bereich der Vorkassenzonen in Wewer-West seitens der Stadtverwaltung favorisiert.

Die BulwienGesa AG hat ergänzend in ihrem Gutachten die Etablierung eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 800 m² VKF (ohne Vorkassenzonen) ergänzend untersucht.

Die diesbezügliche Umsatzumverteilungsquote rangiert danach deutlich unter dem 10 %- Schwellenwert (rd. 8,5 %).

¹ „Gutachterliche Stellungnahme zu einem großflächigen Ansiedlungsvorhaben in Paderborn-Wewer“, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH (im Auftrag der JiBi-Handel GmbH & Co.), Januar 2007 und „Markt- und Wirkungsanalyse Jibi-Lebensmittelmarkt, 33106 Paderborn“ BulwienGesa AG (im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH), Dezember 2006.

Das BBE-Gutachten streift nur qualitativ in einem einseitigen Exkurs die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters.

Im Folgenden soll nun die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 800 m² Verkaufsfläche (VKF) **zuzüglich** separater Ladeneinheiten bzw. Shops im Bereich der Vorkassenzone mit rd. 100 m² (angedacht: Backshop und Fleischer; je 50 m² VKF) in Hinblick auf mögliche ökonomische und städtebauliche Folgen für das Unterdorf Wewer gutachterlich betrachtet werden

Die projektierte Neuansiedlung ist dabei vor dem Hintergrund der Wohnungsbautätigkeit in Wewer-West zu sehen; bis zum Jahre 2008 sollen hier insgesamt ca. 285 Wohneinheiten errichtet werden.

Der Stadtteil WEWER liegt rd. 6 km südwestlich der Paderborner Innenstadt und ist über die nördlich verlaufende B 1 (Salzkottener Straße) zu erreichen; die Autobahnanschlussstelle Paderborn-Zentrum liegt rd. 2 km nordwestlich des Ortskerns von WEWER. Ehemals ein Dorf, ist WEWER heute nachgefragter Wohnstandort im suburbanen Raum Paderborns.

Die relevanten bestehenden Einzelhandelseinrichtungen konzentrieren sich am östlich, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzug Alter Hellweg.

Im nördlichen Bereich des Straßenzugs auf Höhe "Im Tigg" agiert - neben der Volksbank und Gastronomieanbietern - das Gros der Einzelhandelsanbieter:

Der bereits eingangs erwähnte Edeka Windmann ist hier Ankerbetrieb (nebst Getränkemarkt), eine Anzahl kleinteiliger nahversorgungsorientierter Anbieter (u.a. Buchgeschäft, Papierwaren „Buntstift“, Bäcker, Apotheke) agiert zudem im Umfeld des Edeka Marktes. Etwas weiter südlich, rund um die Johannes-Baptist-Kirche sind - neben einer Sparkassenfiliale - weitere Anbieter wie Schlecker, Backshop, Optiker, Apotheke, Quelle Bestellshop präsent. Diese beiden zusammenhängenden Standortbereiche stellen ein Grundversorgungszentrum für WEWER dar und sollen auch zukünftig erhalten bleiben.

In Streulagen sind weitere kleinteilige Läden zu finden, wobei hier vor allem der Getränkehandel Dreps an der Barkhauser Straße zu nennen ist.

Im Folgenden wird nun eine ökonomische/städtebauliche Bewertung in quantitativer und qualitativer Form des Vorhabens vorgenommen.

Dabei wird vor allem zu den möglichen ökonomischen/städtebaulichen Auswirkungen des Projektes auf das vorhandene Grundzentrum in WEWER gutachterlich Stellung genommen.

2. Mikro-Standort:

Das im westlichen Abschnitt des Stadtteils WEWER situierte Plangebiet ist in unmittelbarer Nachbarschaft östlich des Neubaugebietes situiert und liegt im Kreuzungsbereich der Wohngebietserschließungen Harter Bruchweg und Wewersches Bruch (südöstlicher Quadrant), rd. 1,3 km westlich des Ortskerns rund um den Alten Hellweg.

Das Projektareal verfügt von daher über einen eindeutigen Wohngebietsbezug und ist auch aus dem östlichen Stadtteilgebiet gut zu erreichen.

Der Standortbereich ist einzelhändlerisch nicht vorgeprägt und liegt nicht an einer Hauptverkehrsachse, so dass von daher mögliche Potenzialreserven recht niedrig anzusetzen wären.

Insofern stellt für potenzielle Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort die derzeitige und zukünftige Wohnbevölkerung Wewers die Hauptnachfragegruppe dar.

3. Struktur und Leistungsdaten des periodischen Einzelhandels im Stadtteil WEWER

Der Einzelhandelsumsatz in WEWER im Jahr 2006 dürfte sich im periodischen² Bedarfsbereich auf rd. 7 Mio. € belaufen haben.

² Grundsätzlich ist zur Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur von Lebensmittel-Discountmärkten festzustellen, dass diese weit überwiegend (80 bis 90 %) des Betriebsumsatzes mit Artikeln des periodischen Bedarfsbereiches erzielen. Was die aperiodischen Sortimente angeht, sind hier die typischen Nonfood-Sonderpostenaktionen-/geschäfte (von Angelbedarf bis zu Zelten) zu nennen, die eine weite Verteilung der Nonfood-Umsätze über eine große Bandbreite sehr unterschiedlicher Nonfood-Angebote und eine zeitlich unregelmäßige bzw. schwankende Umsatzgenerierung dieser Sortimentsgruppe nach sich ziehen. Von daher erlauben diese Umsatzanteile keine Berechnung von Auswirkungen auf in aller Regel eindeutige bzw. nachhaltige Sortimente aufweisende Nichtlebensmittel-Anbieter. Vor diesem Hintergrund werden in Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Lebensmitteldiscounters ausschließlich typgleiche/ähnliche Anbieter in die Betrachtung einbezogen bzw. steht der periodische Bedarfsbereich im Fokus der Untersuchung.

Bei einem diesbezüglichen ladeneinzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in Höhe von rd. 14,7 Mio. € ergibt sich für den Stadtteil WEWER insgesamt eine Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarfsbereich in Höhe von 47,4.

Mit anderen Worten: Der Stadtteil WEWER hat im periodischen Bedarfsbereich per saldo Kaufkraftabflüsse von knapp 8 Mio. € p.a. zu verzeichnen.

Siehe auch folgende Tabelle 1.

Tabelle 1: Nachfragevolumen, Einzelhandelsumsatz und Einzelhandelszentralität im Stadtteil WEWER

Warengruppen/Sortimente	Einzelhandels- umsatz Nachfrage- volumen Zentralität	Nachfrage- volumen 2006 in Mio. Euro ²⁾	Einzelhan- delsumsatz 2006 in Mio. Euro ³⁾	Kaufkraftzu- bzw. -abfluss 2006 per saldo in Mio. Euro	Einzel- handels- zentralität 2006
periodischer Bedarf		14,69	6,97	-7,7	47,4

-Rundungsdifferenzen möglich-

© GfK GeoMarketing - GfK PRISMA Institut 2007

4. Abgrenzung des Einzugsgebietes

Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes des geplanten Nahversorgers und den beiden Shops wurde zum einen die geplante Struktur und Größe der angedachten Einzelhandelsbetriebe zugrunde gelegt. Zum anderen wurden die derzeitige und zukünftige verkehrliche Erreichbarkeit des Standortbereiches, die bestehende Wettbewerbssituation im Einzelhandel sowie die siedlungs- und stadtstrukturellen Gegebenheiten berücksichtigt.

Ferner wurden auch die durch die wohnungsbaubezogenen Entwicklungsmaßnahmen im westlichen WEWER (noch rd. 650 Personen) zunehmenden Bevölkerungszahlen in die Potenzialberechnungen mit einbezogen.

Das Einzugsgebiet des neuen Nahversorgungsstandortes in WEWER-WEST umfasst hinsichtlich der Potenzialaspekte den gesamten Stadtteil WEWER.

Derzeit leben hier rd. 6.540 Einwohner, perspektivisch werden aufgrund der geplanten Wohnungsbaumaßnahmen noch rd. 650 Einwohner zusätzlich in diesem Einzugsgebiet zu berücksichtigen sein.

Inwieweit in WEWER durch zusätzliche Wohnungsbaumaßnahmen noch weiterer, über die angesetzten 650 Personen hinausgehender, Einwohnerzuwachs zu berücksichtigen ist, lässt sich zz. nicht abschließend sagen. Weitere wohnungsbaubezogene Entwicklungsmaßnahmen westlich von WEWER-WEST sind nicht auszuschließen, aber noch nicht im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ausgewiesen.

Insgesamt ist also von einem (perspektivischen) Einwohnerpotenzial von fast 7.200 Einwohnern im potenziellen Einzugsgebiet auszugehen, was gemäß der langjährigen Erfahrungen der Gutachter eine ausreichende Potenzialbasis darstellt.

Um über das recht kompakt abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus auch die - wenn auch nur gering ausfallenden- sporadischen Einkaufsbeziehungen von weiter entfernt bzw. außerhalb des Stadtteils WEWER lebenden Kunden adäquat zu berücksichtigen, wird bei den nachfolgenden Berechnungen zum relevanten Nachfragevolumen zusätzlich eine 3%ige Potenzialreserve in Ansatz gebracht.

Basierend auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Bevölkerungspotenzials im Einzugsgebiet -inklusive der angenommenen Bevölkerungszuwächse- des prospektiven Lebensmitteldiscounters bzw. der beiden Shops/Landeneinheiten errechnet sich, unter Berücksichtigung des gebietsspezifischen Pro-Kopf-Ausgabebetrages, ein ladeneinzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im nahversorgungsrelevanten periodischen Bedarfsbereich (inkl. Potenzialreserve) von insgesamt knapp rd. 17 Mio. € p.a.

5. Zielumsatz und Abschöpfung des Projektes

Zur Ermittlung des perspektivischen (Brutto-)Zielumsatzes des neuen Einkaufsbereiches wurden von GfK PRISMA in Abstimmung mit der Stadt Paderborn folgende Einzelhandelsbetriebe und deren warengruppen- bzw. branchenübliche Raumleistungen in Ansatz gebracht:

- Lebensmitteldiscounter Aldi mit 800 m² VKF und rd. 4,15 Mio. € (Brutto-)Zielumsatz im periodischen Bedarfsbereich sowie

- Läden wie z.B. Backshop und Fleischerfiliale³ mit zusammen rd. 100 m² und 0,5 Mio. € (Brutto-)Zielumsatz.

Es zeigt sich, dass von einem gesamten (Brutto-)Zielumsatz in einer Höhe von rd. 4,65 Mio. € p.a. (nach einer Anlaufphase über mindestens zwei Betriebsjahren) ausgegangen werden kann.

Für das Planvorhaben insgesamt ist demnach im prospektiven Einzugsgebiet (Stadtteil WEWER inkl. prospektiver Bevölkerung und 3 % Potenzialreserve) eine Abschöpfungsquote von rd. 27 % zu konstatieren. Hierbei ist die Abschöpfungsquote nicht mit der auf Seite 8 bis 10 dargestellten Umsatzumlenkung gleichzusetzen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass hier unter dem Aspekt der Verträglichkeitsuntersuchung ein Lebensmitteldiscounter-Betrieb gewählt wurde, der bezüglich der Raumleistung und damit des (Brutto-)Zielumsatzes über den Durchschnitts-Zielumsätzen anderer Lebensmitteldiscounter rangiert.

Damit wurde auch ausdrücklich eine hohe "Meßlatte" im Sinne einer 'Worst Case Betrachtung' angesetzt, so dass nach dem Prinzip der Vorsicht für den geplanten Lebensmitteldiscounter ein hoher Umsatzwert (Oberkantenwert) als Berechnungsgrundlage dient.

Im Falle der Etablierung eines anderen Lebensmitteldiscounter-Betreibers (z.B. Penny oder Plus) würden der Zielumsatz und damit auch die Umsatzumverteilung geringer ausfallen.

6. Modellrechnung zur Umsatzrekrutierung des prospektiven Lebensmitteldiscounters nebst Vorkassenshops

Nachfolgend wird zunächst zu den möglichen anzunehmenden ökonomischen Auswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscounters nebst Vorkassenshops bzw. separaten Ladeneinheiten in WEWER-WEST auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Stadtteil WEWER, insbesondere auf das vorhandene Grundversorgungszentrum gutachterlich Stellung genommen, wobei Modellannahmen zur räumlichen Rekrutierung des perspektivischen Umsatzes des Aldis und der angedachten Shops getroffen werden, die auf den jahrzehntelangen Erfahrungen der Gutachter bezüglich 'nahversorgungsblicher' Umsatzrekrutierungen beruhen;

³ U.a. auch möglich: Kiosk oder einzelhandelsnahe Dienstleister.

für die Berechnung wird der ermittelte (Brutto-)Zielumsatz von rd. 4,65 Mio. € p.a. zugrunde gelegt.

Umsatzrekrutierungen ohne Umsatzzumlenkungen in WEWER

Dieses vorausgeschickt, stellen sich die Ergebnisse der Modellrechnung hinsichtlich der möglichen anzunehmenden Umsatzzumlenkung und -umverteilung des prospektiven Lebensmitteldiscounters nebst Vorkassenshops bzw. separaten Ladeneinheiten in WEWER-WEST wie folgt dar (siehe auch Schaubild 1, letzte Seite):

Dem Standort dürfte, bei Errichtung des Aldis und der angesetzten zwei kleineren Einzelhandelsbetriebe ein sehr geringer Umsatzanteil des Zielumsatzes von außerhalb des Stadtteils WEWER (über die Potenzialreserve) zufließen, der im Hinblick auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in WEWER von daher als nicht schädlich zu bewerten ist.

Der zweite und weit aus beträchtlichere und mit Blick auf zukünftige Umsatzzumverteilungseffekte sich ebenfalls nicht schädlich auf die in WEWER agierenden Einzelhandelsstrukturen auswirkende und somit als neutral zu bezeichnende Umsatzzumverteilung ergibt sich durch die Rückgewinnung bzw. Bindung von derzeit aus WEWER im großen Maße abfließender lebensmitteldiscount-bezogener Kaufkraft (Stichwort: geringe Zentralität durch Kaufkraftabfluss).

Anteile des Nachfragevolumens, die z.B. bei entsprechenden Einzelhandelsbetrieben in Elsen (Lidl, Aldi), bei Lidl an der Bahnhofstraße oder bei Aldi in Borchten oder bei anderen Wettbewerbern ausgegeben werden, werden dann in WEWER umgesetzt.

Insgesamt dürfte dafür ein Umsatzzumverteilungsposten von **rd. 3,8 Mio. € p.a.** (im Mittel; rd. 82 % des Zielumsatzes) zu veranschlagen sein.

Ein dritter, bezüglich möglicher anzunehmender Umsatzzumverteilungseffekte als neutral, spricht für die bestehenden Einzelhandelsanbieter in WEWER als nicht schädlich zu wertende Zielumsatzanteil des Vorhabens von **rd. 0,38 Mio. € p.a.** (im Mittel; rd. 8,2 % des Zielumsatzes) rekrutiert sich aus den antizipierten Einwohnerzuwächsen bzw. des sich hieraus zusätzlich ergebenden Nachfragevolumens.

Rein rechnerisch summieren sich die Umsatzrekrutierungen, die keine Umsatzzumlenkungen/-verluste bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben in WEWER zur Folge haben (durch eine sehr geringe Kaufkraftabschöpfung von außen, Bindung von Kaufkraftabfluss und Kaufkraftgenerierung durch zukünftige Einwohnerzuwächse) auf **rd. 4,18 Mio. € p.a.** (= knapp 90 % des Zielumsatzes)

Diese sind bei der Ermittlung der Umsatzzumverteilungseffekte der prospektiven Einzelhandelsbetriebe auf die Einzelhandelsstrukturen im Stadtteil WEWER nicht zu berücksichtigen.

Mit der Realisierung der angedachten Einzelhandelsflächen besteht von daher die Chance, dem Einzelhandel in WEWER insgesamt Kaufkraft aus dem Ortsteil zurückzugeben bzw. neu zu zuführen.

Umsatzrekrutierung mit Umsatzzumlenkungen in WEWER

Es verbleiben lediglich rd. 0,47 € p.a. (im Mittel; rd. 10 % des perspektivischen Brutto Zielumsatzes), die durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Stadtteilgrenzen von WEWER umverteilt bzw. umgelenkt werden müssen.

So ergibt sich für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in WEWER insgesamt eine noch moderate Umsatzverlagerung von rd. 6,5 % bis 7,2 % (rd. 6,9 % im Mittel) des örtlichen Einzelhandelsumsatzes im periodischen Bedarfsbereich.

Bezogen auf das vorhandene Grundversorgungszentrum rund um den Alten Hellweg sind Umverteilungsquoten zwischen rd. 6,6 % und 7,4 % (rd. 7 % im Mittel) festzustellen.

Für die übrigen im Stadtteil, außerhalb dieses Grundversorgungszentrums situierten Einzelhandelsbetriebe sind noch etwas niedrigere Umverteilungsquoten zwischen 5,8 % und 6,5 % (im Mittel rd. 6,2 %) zu konstatieren.

Siehe hierzu auch die folgende Tabelle 2.

Tabelle 2: Mögliche anzunehmende Umsatzumverteilungen-/neuorientierungen im Stadtteil Wewer (Lebensmittel-Discounter nebst Backshop und Fleischer)

EH-Standorte	Periodischer Bedarf		
	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung in Mio. € in %	
Stadtteil Wewer gesamt, davon:	6,97	0,45 - 0,50	6,5 - 7,2
bestehendes Grundversorgungs- zentrum WEWER	5,42	0,36 - 0,40	6,6 - 7,4
übriger Stadtteil	1,55	0,09 - 0,10	5,8 - 6,5

-Rundungsdifferenzen möglich-

© GfK GeoMarketing - GfK PRISMA Institut 2007

Alles in allem zeigt sich bei gutachterlicher Würdigung dieser Werte, dass die Umsatzumverteilungs-/umlenkungsquoten in WEWER deutlich im einstelligen Bereich liegen und insofern ein Niveau aufweist, das in Fachkreisen sowie in der Rechtsprechung in der Regel als 'nicht bedenklich' hinsichtlich möglicher ökonomischer Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen gewertet wird.

Auch ist mit Blick auf die ortsteilspezifischen Gegebenheiten festzustellen, dass sich bei einer Gesamtschau die Effekte und Risiken des Projekts, in einem voll und ganz zu tolerierenden Rahmen bewegen.

In diesem Kontext ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Gutachter durch die Etablierung des geplanten Lebensmitteldiscounters nebst den beiden separaten Shops bzw. den Ladeneinheiten im Vorkassenbereich in WEWER-WEST eine zu begrüßende Stärkung des Einzelhandelsstandortes WEWER insgesamt erwarten, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der zu erwartenden Bevölkerungszunahme. So kann insofern die derzeit negative Einzelhandelszentralität auch verbessert werden.

Viel wichtiger ist jedoch zu betonen, dass die Projektentwicklung „Lebensmitteldiscounter“ (nebst Backshop und Fleischer im Bereich der Vorkassenzonen bzw. als separate Ladeneinheiten) keine relevanten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das bestehende Grundversorgungszentrum in WEWER haben dürfte und dies von daher in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfte.

Weitere Details sind dem folgenden Schaubild 1 auf Seite 12 zu entnehmen.

7. Fazit

Nach gutachterlicher Prüfung und Einschätzung ist das vorliegende Vorhaben, einen Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m² VKF und zwei Shops/Ladeneinheiten (Backshop und Fleischer, zusammen rd. 100 m² VKF) in WEWER-WEST zu errichten, bezogen auf mögliche ökonomische und städtebauliche Auswirkungen auf den gewachsenen Ortskern im Osten WEWERS mit dem bestehenden Grundversorgungszentrum in der Summe als unbedenklich einzustufen.

Dabei ist zu beachten, dass - mit Blick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen - Umstrukturierungen in der Paderborner Einzelhandelslandschaft bzw. an zentralen Einzelhandelsstandorten, die vor dem Hintergrund des sich immer rasanter vollziehenden Strukturwandels im Einzelhandel ohnehin stattfinden, nicht komplett auszuschließen sein dürften, aber aus Gutachtersicht nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten sind.

Sehr geehrter Herr Schultze, soweit unsere gutachterlichen Einschätzungen zu dem Vorhaben in WEWER-WEST.

Mit freundlichen Grüßen

GfK PRISMA INSTITUT GmbH & Co. KG

Olaf Petersen
Tel 040/227 112-0
Fax 040/227 72 82
Mail o.petersen@gfk-geomarketing.com

Andreas Rieper
Tel 040/227 112-0
Fax 040/227 72 82
Mail a.rieper@gfk-geomarketing.com

Schaubild 1: Perspektivische Umsatzumverteilung im periodischen Bedarfsbereich, Lebensmittel-Discounter (inkl. zweier Shops/Landeeinheiten wie Backshop/Fleischer) im Stadtteil WEWER

