

**Stellungnahme/
Ergänzende Erläuterungen II zur
Städtebaulichen und raumordnerischen
Verträglichkeitsanalyse für
die Neuerrichtung eines Möbelmarktes
in Paderborn, Standort „Finke“**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Ulf Braun
Dr. Fabian Schubert

02. September 2019

Im Auftrag von:

KGG GmbH & Co. KG

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel

Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

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

Tibarg 21
22459 Hamburg

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

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

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

Markt 9
04109 Leipzig

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

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Ausgangssituation:

Die Krieger Unternehmensgruppe (u.a. Möbel Höffner, Möbel Kraft, Sconto) hat im Spätsommer 2018 das Möbelhandelsunternehmen Finke übernommen. Gegenstand der Übernahme war auch der Paderborner Standort von Finke. Es besteht die Überlegung, die vorhandene Bebauung durch ein modernes Möbelhaus mit Lager zu ersetzen. Zu diesem Zweck wird ein Angebots-Bebauungsplanverfahren angestrebt. Mit der Neuaufstellung des Möbelhauses ist sowohl eine Reduzierung der Gesamt-verkaufsfläche als auch eine Reduzierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente geplant.

Die Verkaufsflächen und die Sortimentierung sollen in einem aufzustellenden B-Plan festgesetzt werden. Es ergibt sich in diesem Fall ein landesplanerisches und kommunalplanerisches Regelungs- bzw. Prüferfordernis (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn 2015).

Vor diesem Hintergrund hat Stadt + Handel eine Verträglichkeitsanalyse gemäß der aktuellen genehmigungsrechtlichen Ausgangslage durchgeführt.

Im August 2019 wurde von dem REHK Hochsauerlandkreis | Kreis Soest eine Stellungnahme zum geplanten Vorhaben abgegeben. Auf diese wird nachfolgend detailliert eingegangen sowie ergänzende Erläuterungen zum Planvorhaben und dessen zu erwartende absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen vorgenommen.

Aussagen der Stellungnahme und fachgutachterliche Bewertung:

- 1) *„Das Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel legt den Untersuchungsraum für Randsortimente – mit Ausnahme der Stadt Geseke – entlang der nordöstlichen Grenze des REHK Kooperationsraumes fest. Die Festlegung wird im Wesentlichen mit den bestehen-den Angebotsstrukturen in Lippstadt und Soest argumentiert. Insbesondere mit Blick auf potenzielle Auswirkungen durch zentrenrelevante Randsortimente auf den östlichen Kooperationsraum des REHK (z.B. Lippstadt) sollte der Untersuchungsraum weiter gefasst werden.“*

Im Rahmen der durch Stadt + Handel erstellten Verträglichkeitsuntersuchung wurden für das **Hauptsortiment Möbel** sowie für die **Randsortimente** die **Einzugsgebiete** des Planvorhabens sowie die beiden **Untersuchungsräume** abgeleitet.

Für die Ableitung der Einzugsgebiete/Untersuchungsräume wurden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen berücksichtigt. Zudem erfuhr die jeweiligen Einzugsgebiet des Vorhabens bzw. die Untersuchungsräume Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Bei der Abgrenzung der perspektivischen Einzugsgebiete bzw. der Untersuchungsräume 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 mikro- und makroräumliche Lage des Vorhabenstandorts;
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb der Untersuchungsräume.

Der **Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten (zentrenrelevanten) Randsortimente des Planvorhabens** unterscheidet sich wesentlich von dem großräumig zu fassenden Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel.

Demnach ist für diese (zentrenrelevanten) Sortimente eine engere Abgrenzung im Gegensatz zum Hauptsortiment Möbel vorzunehmen. Dies lässt sich unter anderem durch die Erkenntnisse von Kundenbefragungen an Möbelstandorten¹ empirisch untermauern. Durch die engere Abgrenzung des Untersuchungsraumes Randsortimente erfolgt hinsichtlich der geprüften absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens eine Worst-Case-Betrachtung.

Zur Herleitung des Untersuchungsraums der untersuchungsrelevanten (zentrenrelevanten) Randsortimente des Planvorhabens werden – die Kundenbefragung ergänzend – weitere Kriterien betrachtet. Diese stellen wie folgt dar:

- Mikro- und makroräumliche Lage des Standortes/Agglomerationseffekte/Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts: Die Lage im Stadtgebiet und in der Region einschließlich der dargestellten Verkehrsanbindung sichert eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet Paderborns sowie über die B 1, die B 64, die A 33 und das restliche Straßennetz insbesondere aus dem Landkreis Paderborn sowie aus den daran nördlich, östlich und westlich anschließenden Kommunen.
- Größe (Verkaufsfläche) und somit (relative) Attraktivität eines Anbieters bzw. eines Angebotsstandorts: Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 39.576 m² bzw. einer bestehenden Gesamtverkaufsfläche von 42.998 m² stellen das Gesamtvorhaben bzw. der Bestandsbetrieb die einzigen (Möbel-)Anbieter in dieser VKF-

¹ Kundenbefragung Stadt + Handel in 3 Möbelhäusern im Ruhrgebiet, 35./ 36. KW 2007 auf Basis eines standardisierten Fragebogens, insgesamt 1.800 Kunden.

Dimensionierung im Untersuchungsraum Randsortimente dar. Zu berücksichtigen ist, dass am Vorhabenstandort die Ansiedlung eines Hornbach-Baumarktes mit 18.600 m² Gesamtverkaufsfläche geplant ist, welcher die Standortattraktivität aus Kundensicht erhöht.

- Branchen- und projektbezogene Wettbewerbssituation: Nach Westen und Norden wird das Einzugsgebiet Randsortimente insbesondere durch die in Lippstadt und Soest bestehenden Angebotsstrukturen sowie durch die ausgeprägten Angebotsstrukturen in Bielefeld und Gütersloh beschränkt. In der direkt westlich an das Paderborner Stadtgebiet anschließenden Kommune Delbrück besteht ein hinsichtlich des Betriebstypus mit dem Planvorhaben vergleichbarer Möbelanbieter. Dieser ist hinsichtlich Zugkraft und Verkaufsflächendimensionierung nicht mit dem Planvorhaben vergleichbar und wirkt sich daher nur geringfügig auf die Ausdehnung des Untersuchungsraumes Randsortimente aus. Östlich und südlich von Paderborn bzw. des Landkreises Paderborn befinden sich keine systemgleichen und systemähnlichen Wettbewerbsstrukturen (lediglich vereinzelte kleinere strukturprägende Möbelanbieter). Hier wird das Einzugsgebiet vorrangig durch die zunehmenden Zeit-Distanz-Faktoren beschränkt.

Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes Randsortimente ist aus fachgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen nicht anzunehmen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auf Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Paderborner Stadtgebiets (im Untersuchungsraum Randsortimente) keine nennenswerten bzw. keine empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen entfallen. Es ist daher davon auszugehen, dass auf weiter entfernt liegende ZVB (außerhalb des Untersuchungsraumes Randsortimente) ebenfalls keine nennenswerten Umsatzumverteilungen entfallen.

Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes Randsortimente ist aus fachgutachterlicher Sicht daher nicht anzunehmen und zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Umsatzumverteilungen auch nicht erforderlich.

Dortmund/Karlsruhe, den 02.09.2019



Dipl.-Ing. Marc Föhrer | Geschäftsführer