

STANDORT-, MARKT- UND WIRKUNGSANALYSE

Ersatzneubau Aldi Lebensmitteldiscounter

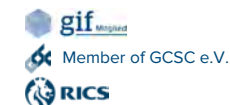


Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher)
Thomas Voßkamp, Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrenvorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: ALDI GmbH & Co. Kommanditgesellschaft
Teutoburger Weg 6-20, 33758 Schloß Holte-Stukenbrock

Projekt-Nr.: P2022-8361

Bearbeiter: Michael Schmidt
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Bereichsleiter

Hamburg, 28. April 2022
Redaktionelle Korrekturen vorgenommen am 26.10.2022

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	VORBEMERKUNG	1	
1.1	Ausgangslage, Untersuchungsanlass und Auftraggeber	1	
1.2	Untersuchungsinhalt und Methodik	2	
2	MAKROSTANDORT PADERBORN-WEWER	4	
3	MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN	10	
3.1	Mikrostandort Wewersches Bruch	10	
3.2	Planvorhaben Ersatzneubau Aldi-Lebensmitteldiscounter	12	
4	STANDORT- UND VERKAUFSFLÄCHEN- PLAUSIBILISIERUNG	13	
4.1	Prüfschema lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	13	
4.1.1	1. Prüfschritt	13	
4.1.2	2. Prüfschritt	17	
4.1.3	3. Prüfschritt	17	
4.1.4	4. Prüfschritt	19	
4.2	Ausnahmetatbestand zu Ziel 6-5-2 LEP NRW	20	
5	AUSWIRKUNGSANLYSE	22	
5.1	Einzugsgebiet und Nachfrage	22	
5.2	Relevanter Wettbewerb im Periodischen Bedarf	26	
5.2.1	Zone 1: Nahbereich Wewer-West	26	
5.2.2	Zone 2: Siedlungsbereich Wewer-Ost	26	
5.2.3	Zone 3: Rand-Einzugsgebiet	30	
5.2.4	Relevanter Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes	30	
5.3	Marktverteilung im Einzugsgebiet	33	
5.4	Wirkungsanalyse	35	
5.4.1	Statische Betrachtung - Simulierter Markteintritt zu aktuellen Einwohner- und Nachfragebedingungen (t1)	39	
5.4.1.1	Ziel-Umsatzschätzung Aldi-Lebensmitteldiscounter	39	
5.4.1.2	Marktverteilung im Einzugsgebiet nach Planumsetzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt (t1)	42	
5.4.1.3	Umsatzrekrutierung	42	
5.4.1.4	Umverteilungseffekte - Erweiterung zum gegenwärtigen Zeitpunkt (t1)	43	
5.4.2	Dynamisierte Wirkungsanalyse (t2)	44	
5.4.2.1	Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Projektes mit Prognosehorizont Jahr 2025	44	
5.4.2.2	Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet	47	
6	SPIEGELUNG DES VORHABENS AN DEN RAUM- ORDNERISCHEN ZIELSETZUNGEN UND VORGABEN DES EINZELHANDELSKONZEPTE FÜR PADERBORN	49	
7	ERGEBNIS	52	
	ANHANG: Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung	55	

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
Konz.	Konzessionär	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Hamburg, der 28. April 2022

1 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage, Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Die ALDI GmbH & Co. KG, Schloß Holte-Stukenbrock, plant die Neuauftellung des ALDI-Lebensmitteldiscounters am Standort Wewersches Bruch 100 in 33106 Paderborn-Wewer. Der seit 2009 in Wohngebietslage betriebene Markt entspricht mit etwa 800 qm Verkaufsfläche (VKF) nicht den aktuellen Marktanforderungen und soll durch einen erweiterten Neubau ersetzt und damit zukunftsfähig aufgestellt werden. Neben einer technisch-energetischen Modernisierung und einem modernen Marktauftritt sollen Kundenverkehrsflächen und Kassenzonen erweitert und niedrigere Regale eingesetzt werden. Der angebotene Sortimentsumfang ist im Aldi-Netz weitestgehend standardisiert und wird durch die Maßnahme nicht nennenswert verändert. Die Erweiterungsmaßnahme soll durch Zukauf eines östlich angrenzenden und bisher unbebauten städtischen Grundstücks, das derzeit planungsrechtlich als Spielplatz festgesetzt ist, realisiert werden.

Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment würde es durch das im Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen (NRW) verankerte Integrationsgebot (Ziel 6-5-2) grundsätzlich in einen Zentralen Versorgungsbereich verweisen. Diese Voraussetzung wäre an dem solitär gelegenen Nahversorgungsstandort nicht nachweisbar.

Der erneuerte Einzelhandelserlass NRW 2021 operationalisiert einen Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot für Nahversorger in Ziel 6-5-2, der wie folgt beschrieben wird:

„Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungs-

relevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.*

Auf Basis des früheren, noch zu Geltungszeiten des vormaligen § 13a LEPro entstandenen Einzelhandelserlasses 2008 sind verbreitet auch dezentrale Nahversorgungsvorhaben umgesetzt worden, die nachweislich überwiegend der Quartiersversorgung ihrer fußläufigen Nahbereiche dienten und deren Zulassung bis dato nicht an den Nachweis des vorgenannten Ausnahmetatbestandes gekoppelt war. Dies ist im Grundsatz auch weiterhin möglich, wenn für derartige Vorhaben die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden, mithin der Nachweis einer städtebaulichen Atypik erbracht werden kann. Dieser Nachweis ist jedoch für großflächige dezentrale Standorte, deren Einzugsgebiete mit denen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche verflochten sind, auf Grund ihres Einflusspotenzials auf diese Versorgungsbereiche regelmäßig kaum zu erbringen. Dies trifft grundsätzlich auch auf den hier zu untersuchenden Aldi-Standort im Nordwesten des Stadtteils Wewer zu, der an seinem Ostrand über einen zentralen Versorgungsbereich nebst konkurrierender Lebensmittelmärkte verfügt. Daher sollen als Grundlage für eine Weiterverfolgung

des Vorhabens die vorstehend genannten Ausnahmetatbestände zum städtebaulichen Integrationsgebot kumulativ geprüft werden. Ein Prüfprocedere für dezentrale, jedoch ausreichend siedlungsintegrierte Nahversorgungsstandorte außerhalb der ausgewiesenen "Zentralen Versorgungsbereiche" (ZVB) ist auch im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn aus 2015 vorgesehen. Das vorliegende Gutachten prüft zunächst, ob der Ausnahmetatbestand des Ziels 6-5-2 anwendbar ist und plausibilisiert die vorgesehene Dimensionierung anhand der Vorgaben des aktuellen Einzelhandelserlasses. Sodann kommen auch die Ansiedlungsleitlinien aus dem lokalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn zur Anwendung. In einem weiteren Schritt wird das Vorhaben mit der abgeleiteten Verkaufsfläche einer Verträglichkeitsprüfung unterzogen, die sowohl obligatorischer Bestandteil des Ausnahmetatbestandes zu Ziel 6-5-2, als auch des städtischen Prüfschemas für Nahversorgungsmärkte ist.

Die Fa. ALDI GmbH & Co. KG in Schloss Holte-Stukenbrock beauftragte die bulwiengesa AG, Hamburg mit der Anfertigung einer entsprechenden projektbezogenen Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse. Sie löst eine Vorgängeranalyse aus 2020 ab, welche vor dem Hintergrund des 2008er Einzelhandelserlasses sowie auf mittlerweile veralteter Datenbasis erstellt wurde.

Die Untersuchung erfolgt in einem dreistufigen Verfahren, um auch die für die kommenden ca. 3-4 Jahre absehbare Nachfrageentwicklung im Untersuchungsraum angemessen berücksichtigen zu können. Analytisch werden folgende Zustände gebildet:

t₀: Marktverteilung in der Ausgangslage

t₁: Marktverteilung nach kurzfristig simuliertem Markteintritt des Erweiterungsvorhabens in der Gegenwart

t₂: Dynamisierte Betrachtung: Marktverteilung Mittelfristprognose unter Berücksichtigung der aktuellen sowie mittelfristig erwartbaren Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet.

1.2 Untersuchungsinhalt und Methodik

Die vorgelegte Untersuchung folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Standort-, Markt- und Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Skizzierung der wesentlichen nachfrageseitigen Marktrahmendaten, v. a. Siedlungsgefüge, Einwohnerentwicklung und Kaufkraftniveau, Verkehrserschließung
- Kurzanalyse des Mikrostandortes unter funktionalen, verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten.
- Projektbeschreibung und Ziel-Verkaufsflächenableitung: Kurzanalyse des baulich-funktionalen Konzeptes und des Anlasses für die erweiterte Neubauplanung.
- Plausibilisierung der Ziel-Verkaufsfläche anhand des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Kapitel 7.2 vorgegebenen Prüfschemas.

¹ U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

- Abgrenzung eines realitätsnahen vorhabenbezogenen Einzugsgebietes für das Ersatzbauvorhaben auf analytischem Wege (Weg-Zeit-Isochronen, Wettbewerbsstandorte, topografische Gegebenheiten, Verkehrsbeziehungen) sowie unter Berücksichtigung einer von Juni 2019 vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Kundenherkunftsermittlung im Aldi-Bestandsmarkt.
- Ermittlung der aktuellen Einwohnerzahlen und des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens im Einzugsgebiet für das vorhabenrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf² (v. a. beinhalten Nahrung- und Genussmittel inkl. Reformwaren und Nahrungsergänzungsmitteln sowie Kosmetik- und Drogerieartikel).
- Aktualisierung und Bewertung (Umsatzschätzung) des 2019 erhobenen Wettbewerbsbestandes für das skizzierte nahversorgungsrelevante Kernsortiment „Periodischer Bedarf“ im prospektiven Einzugsgebiet sowie an entfernteren Standorten mit Einwirkung auf das Einzugsgebiet.
- Erstellen einer Flächen-/Zielumsatzbilanz für das Vorhaben. Der Zielumsatz wird anhand der Einstellung des Vorhabens in eine plausible Kaufkraftstrom-Modellrechnung plausibilisiert. Bestimmung der Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung, differenziert nach Marktzonen des Einzugsgebietes.
- t_0 : Bestimmung der gegenwärtigen Marktverteilung im Kernsortiment Periodischer Bedarf anhand einer auf einem Gravitationsmodell basierenden Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Einzugsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt.
- t_1 : Simulation des Markteintritts des geplanten erweiterten Ersatzneubaus des Aldi-Lebensmitteldiscounters zur gegenwärtigen Nachfrage- und Wettbewerbssituation mit einem marktgerechten Zielumsatz und Einstellung in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung.
- t_2 : Projektion der Marktverteilung nach Eintritt des Planvorhabens in die mittelfristige Zukunft unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Nachfrageentwicklung. Bewertung der mittelfristig absehbaren Projektwirkungen erfolgt anhand des Prognosezustands.
- Zielprüfung anhand der Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Kap. 6.5 (im Fokus hier Ziel 6-5-2 mit städtebaulichem Ausnahmetatbestand) für großflächige Einzelhandelsvorhaben sowie Kompatibilitätsprüfung mit den relevanten Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn 2015, darin Kap. 10.2.
- Ergebniszusammenfassung

² Weitgehend entsprechend dem „nahversorgungsrelevanten Sortiment“ gemäß Paderborner Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 (s. darin Seite 141).

Folgende im Gutachten getätigte Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes, aktualisiert übernommen aus 2019/2020
- Aktualisierung des 2019/2020 erhobenen Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf sowie wesentlicher Einkaufsalternativen in Paderborn sowie im Umland um wesentliche Veränderungen
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn – Endbericht, Stadt + Handel, Dortmund 2015
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Salzkotten, Junker und Kruse, Dortmund 2010
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 2020
- Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021

Die vorliegende Gutachtenaktualisierung wurde im 2. Quartal 2022 erstellt. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

2 MAKROSTANDORT PADERBORN-WEWER

Lage im Raum

Der Paderborner Stadtteil Wewer ist im südwestlichen Stadtgebiet verortet. Die Entfernung zum Paderborner Stadtzentrum beträgt etwa 5 km (Luftlinie). Dabei ist eine deutliche Trennung durch großräumige Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, den Verläufen der Flüsse Alme und Lohne sowie durch die Trassen der Bundesautobahn A 33 sowie der Bundesstraße B 1. Somit nimmt der Stadtteil innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges eine siedlungsstrukturell abgesetzte Lage ein. Paderborn-Wewer ist als reiner Wohnstandort einzustufen, wobei eine ein- bis zweigeschossige aufgelockerte Bebauung überwiegt.

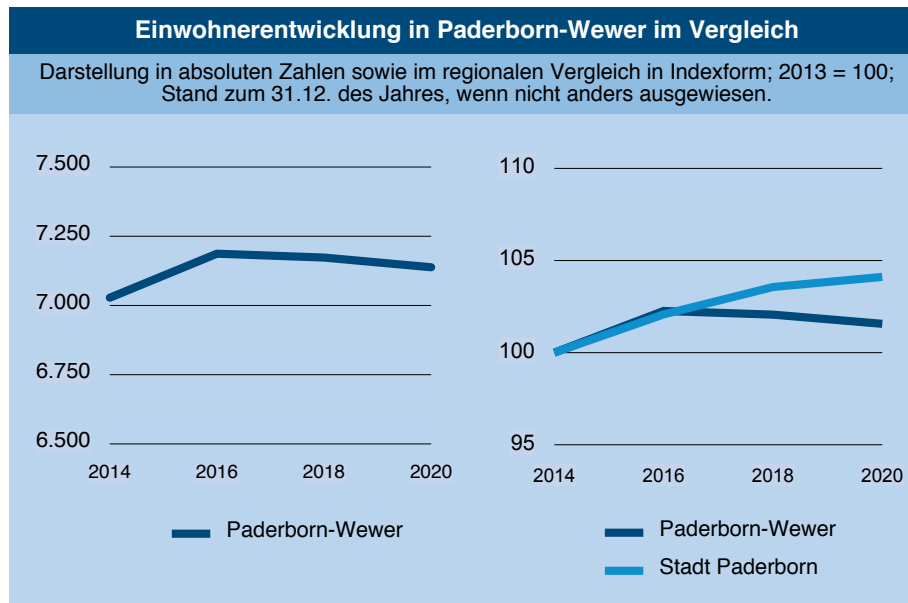
Verkehrsanbindung

Verkehrsseitig erschlossen wird Paderborn-Wewer durch die direkt in die Stadtmitte führende Barkhauser Straße sowie der Wewerstraße und Delbrücker Weg (nach Paderborn-Elsen und jeweils vorgelagert Verknüpfungen mit der B 1) und der Wewersche Straße/Auf der Schweiz (nach Borcheln und Büren).

Die ÖPNV-Anbindung mit dem übrigen Paderborner Stadtgebiet wird mit mehreren Buslinien (2, 24, 28, N5, 560 und 561) sichergestellt.

Bevölkerungsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2020 lebten lt. städtischer Fortschreibung in Paderborn-Wewer insgesamt 7.138 Personen mit Hauptwohnsitz. Von 2014 bis 2020 ist die Einwohnerzahl im Stadtteil durch die Wohngebietsentwicklung Wewer-West um knapp +2 % gestiegen. Aktuell ist die Einwohnerzahl wieder leicht rückläufig. Bis 2016 entsprach die Wachstumsrate der Entwicklung in der Gesamtstadt, seit 2016 entwickelt sich die Stadt Paderborn insgesamt durch verstärkte Einwohnerzuwächse in der Kernstadt positiver als Wewer.

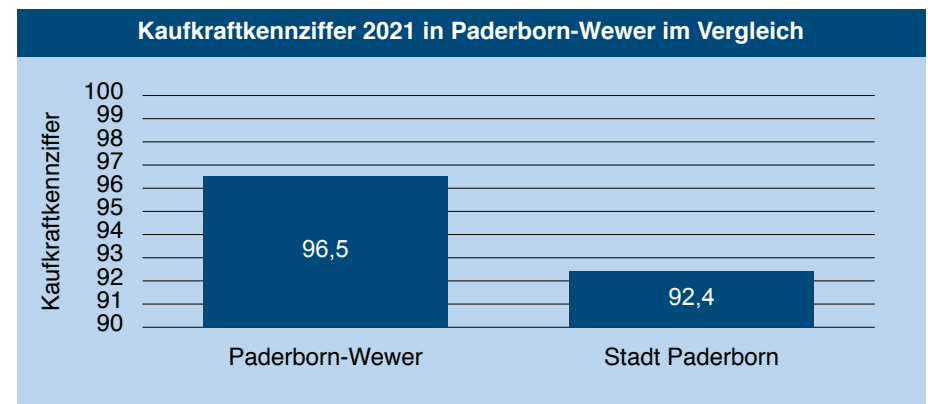


Quelle: Stadt Paderborn, Referat des Bürgermeisters/Statistik

Die neueste Bevölkerungsprognose des IT.NRW³ geht im Zeitraum 2021 bis 2050 von einem Anstieg um ca. 4,7 % (7.177 Personen) auf 159.041 Einwohner in der Stadt Paderborn aus. Kleinräumige stadtteilbezogene Prognosedaten sind nicht verfügbar.

Kaufkraftniveau

Der Stadtteil Wewer weist aktuell mit 96,5⁴ ein im Vergleich zur Gesamtstadt Paderborn mit 92,4 überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.



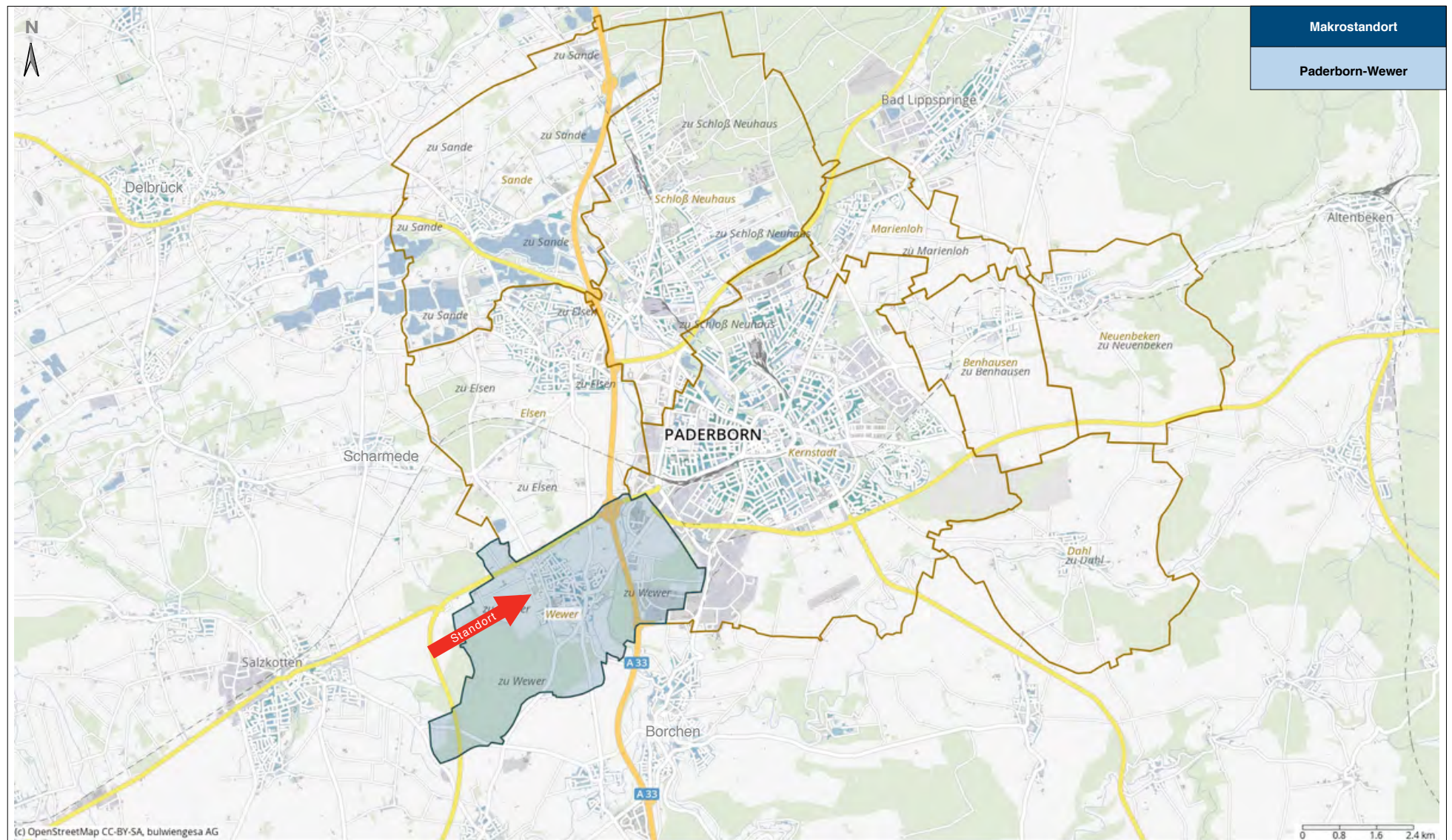
Quelle: lt. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

Fazit Makrostandort

Paderborn-Wewer im äußeren südwestlichen Stadtgebiet ist als reiner Wohnstandort zu charakterisieren.

³ vgl. Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2021 bis 2050, Information und Technik Nordrhein-Westfalen

⁴ Kaufkraftkennziffer des zugehörigen PLZ-Gebietes (33106)



Mit der nördlich gelegenen, zügig erreichbaren Bundesstraße B 1 verfügt der Stadtteil per Motorisiertem Individualverkehr über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit der Paderborner Kernstadt.

Die Einwohnerentwicklung im Stadtteil verläuft im Mittelfristvergleich knapp stabil und kann nicht an die Steigerung im übrigen Stadtgebiet anknüpfen. Aktuell sind keine konkreten Wohngebietsausweisungen in Wewer bekannt. Es ist daher gegenwärtig nicht belegbar, dass Wewer an der prognostizierten Einwohnersteigerung in Paderborn nennenswert partizipieren kann. Wir gehen auf lokaler Ebene insoweit von einer stagnierenden Einwohnerplattform aus.



Foto-Dokumentation des Mikrostandortes



Bestehender Aldi-Lebensmitteldiscounter im südlichen Grundstücksbereich aus nördlicher Sicht



Bestehender Aldi-Markt aus westlicher Sicht mit Zufahrt von der Straße Wewersches Bruch im mittleren Grundstücksbereich



Nordöstliches angrenzende Grundstücksfläche für die Erweiterung



Bestehender Aldi-Parkplatz im nördlichen Grundstücksbereich (neuer Standort des Ersatzbauvorhabens)



An den Aldi-Markt angrenzendes Wohngebiet Wewer-West



Nördlich an das Vorhabenareal angrensender, in Nordost-Richtung durch das Wohngebiet Wewer-West verlaufender, kombinierter Fuß- und Radweg

Fotos: bulwiengesa AG

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

3.1 Mikrostandort Wewersches Bruch

Das ca. 6.500 qm umfassende Areal für den Ersatzneubau des vorhandenen Aldi-Lebensmitteldiscounters (Bestandsgrundstück + Teilbereich des Nachbargrundstücks) befindet sich im äußeren nordwestlichen Siedlungsbereich des Paderborner Stadtteils Wewer an der Straße „Wewersches Bruch“ (vgl. nachfolgende Mikrostandort-Karte). Etwa 1 km östlich im Bereich des Alten Hellwegs befindet sich der Zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils, das Nahversorgungszentrum Wewer. Neben dem Vollversorger Edeka mit separatem Getränkemarkt im nördlichen Zentrumsbereich ist dort als weiterer relevanter Anbieter ein Netto Lebensmitteldiscounter angesiedelt.

Das direkte Umfeld des Vorhabenstandortes ist durch das Wohnquartier Wewer-West mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt. Westlich der Straße „Wewersches Bruch“ schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dieser Bereich ist als Reservefläche für zukünftigen Wohnungsbau vorgesehen und im Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich im Stadtteil Wewer ausgewiesen. Die Ansiedlung des Aldi-Marktes im Jahre 2009 erfolgte u. a. auch im Vorgriff auf die längerfristig vorgesehene Siedlungserweiterung. Lt. Paderborner Stadtplanungsamt bestehen allerdings derzeit keine Planungen zur Ausweisung weiterer Wohngebiete in Wewer, so dass sich der Aldi-Standort bis auf Weiteres in Siedlungsrandlage befindet.

Insoweit besteht gegenwärtig eine halbseitige Siedlungsanbindung in zwei Himmelsrichtungen Nordost - Südost. Die Wohndichte im östlich angrenzenden und barrierefrei angebundenen Wohngebiet führt dabei zu einem beachtlichen Einwohnerpotenzial im Nahbereich. (vgl. hierzu

Kap. 4). Soweit liegt eine ausreichende siedlungsstrukturelle Einbettung des Lebensmittelmarktes vor.

Die Verkehrsanbindung des Standortes erfolgt über den in Nordsüd-Richtung durch den westlichen Stadtteil Wewer verlaufenden Delbrücker Weg, über den im Norden eine Anbindung an die Bundesstraße B 1 und das nordwestliche und südliche Umland besteht. Der Standort selbst liegt jedoch an einer schwach frequentierten Quartierserschließungsstraße und ist somit weder an einen Hauptverkehrsträger angeschlossen, noch von dort einsehbar. Daher besteht zwar eine technisch gute und aus dem Umland kommend weitestgehend widerstandsfreie Anfahrbarkeit; sie erfordert andererseits jedoch auch eine zielgerichtete Anfahrt. Der Standort partizipiert nicht von Durchgangs- und Zufalls-/Impulskunden.

Die ÖPNV-Anbindung des Projektstandortes wird aktuell durch mehrere Buslinien (2, 24, 28, 471, N 5) gewährleistet. Direkt am Objekt ist zwar keine Bushaltestelle verortet; nördlich an das Projektgrundstück angrenzend befindet sich allerdings ein kombinierter Fuß- und Radweg mit Anbindung an den Delbrücker Weg mit den Haltestellen „Triftweg“ und „Lesteweg“ sowie östlich an der Straße Meerschlag mit der Haltestelle „Im Bruchhof“, welche alle in fußläufiger Distanz zum Standort gelegen sind.

Insgesamt handelt es sich bei dem Aldi-Markt am Wewerschen Bruch um einen solitären, dezentralen Standort der Quartiersnahversorgung mit geringer Zentralität und ohne weitere synergetische Nutzungen am Standort. Seine Ausstrahlung ist infolgedessen beschränkt. Da die ursprünglich vorgesehene westlich fortsetzende Wohnbebauung bisher nicht realisiert wurde, kann allein die vertriebliche Leistungsfähigkeit des Betreibers dort eine ausreichende Tragfähigkeit sicherstellen. Dementsprechend ist die Modernisierung um so bedeutsamer im Sinne einer langfristigen Standortsicherung.



3.2 Planvorhaben Ersatzneubau Aldi-Lebensmitteldiscounter

Die Ladenfläche des seit 2009 betriebenen Aldi-Lebensmitteldiscounters entspricht mit rd. 800 qm Verkaufsfläche nicht mehr dem aktuellen Betriebskonzept. Zur langfristigen Sicherung der Markt- und Wettbewerbsfähigkeit soll der Markt deshalb durch einen erweiterten Neubau mit knapp 1.300 qm Verkaufsfläche ersetzt werden.

Diese Dimensionierung entspricht dem Aldi-Standardkonzept für städtische Markträume.

Die Gesamt-VKF im Kernsortiment Periodischer Bedarf würde sich nach Erweiterung prospektiv auf etwa 1.170 qm (+450 qm VKF) belaufen. Rund 130 qm (+50 qm VKF) sind für Nonfood-Aktionssortimente vorgesehen.

Neben einer technisch-energetischen Modernisierung und einem modernisierten Marktauftritt gestattet der Neubau auf größerer Verkaufsfläche die Einrichtung zusätzlicher und geräumigerer Kundenverkehrswege im Markt, eine Ausweitung der Kassen- und Packzone sowie eine niedrigere Regalierung. Ein nennenswerter Sortimentsausbau ist mit der Erweiterung nicht geplant; alle Aldi-Discountmärkte bieten mit Ausnahme vereinzelter Aktionsartikel das gleiche Sortiment an.

Die bisherige Erschließung durch den Kundenverkehr im mittleren Grundstücksbereich über die Straße „Wewersches Bruch“ bleibt bestehen, zusätzlich ist eine weitere Ein- und Ausfahrt im nördlichen Grundstücksbereich geplant, über die auch prospektiv die Lkw-Anlieferung mit gesonderter Rampe an der nördlichen Gebäudeseite erfolgen wird.

Die Anzahl der Pkw-Stellplätze soll sich auf rd. 80 belaufen, die im südlichen und westlichen Grundstücksbereich vorgesehen sind.

Für das Vorhabengrundstück gilt der B-Plan Nr. W 200, 1. Änderung „Harter Bruchweg“, der die Fläche des Aldi-Bestandsmarktes als SO Lebensmitteleinzelhandel ausweist. Für die geplante Dimensionierung ist eine Anpassung erforderlich. Die textlichen Festsetzungen sehen bislang noch eine maximale Verkaufsfläche von 800 qm für einen Lebensmittelmarkt „sowie max. 100 qm für ergänzende Angebote (Backshop mit Café, Fleischerei, Kiosk)“ vor, die dort jedoch nie realisiert wurden und künftig entfallen sollen.

**Flächenübersicht Ersatzbauvorhaben Aldi-Lebensmitteldiscounter
Paderborn-Wewer (Ca.-Flächen auf 10 qm gerundet)**

	Bestand/ genehmigt	Δ	Planung	
	VKF in qm	VKF in qm	VKF in qm	in %
Aldi-Markt Periodischer Bedarf	720	450	1.170	90 %
Aldi-Markt Aperiodischer Bedarf	80	50	130	10 %
Aldi-Markt gesamt	800	500	1.300	100 %
Konzessionäre (nicht belegt)	100			
Gesamtobjekt	900	400	1.300	100 %

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn enthält ein Prüfschema zur Verkaufsflächenplausibilisierung dezentraler Lebensmittelmärkte, an welchem im Anschluss die Zielverkaufsfläche des Marktes gespiegelt werden soll. Das Prüfschema ersetzt nicht die Vorgaben des Integrationsgebotes gem. Ziel 6-5-2 LEP NRW, welche gleichwohl einzuhalten sind.

4 STANDORT- UND VERKAUFSFLÄCHEN-PLAUSIBILISIERUNG

4.1 Prüfschema lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Bei Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in der Stadt Paderborn ist zunächst die Konzeptkongruenz anhand des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Prüfschemas nachzuweisen.

Abbildung 36: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

1. Prüfschritt:

i.d.R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens

2. Prüfschritt:

i.d.R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

3. Prüfschritt:

i.d.R. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

4. Prüfschritt:

absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn 2015. S. 116

4.1.1 1. Prüfschritt

Das Prüfvorhaben muss lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Paderborn zunächst ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen (VKF zentrenrelevante Randsortimente <10%). Die Begrenzung zentrenrelevanter Nonfood-Sortimente auf einem Verkaufsflächenanteil von max. 10 % ist im zugehörigen B-Plan zu regeln, wird von Lebensmittelmärkten der Nahversorgung üblicherweise standardmäßig eingehalten und wird an dieser Stelle unterstellt. Sie ist an dezentralen Standorten allgemein üblich und geht im Grundsatz auf den nicht mehr gültigen Einzelhandelserlass NRW 2008 zurück⁵. Dahinter steht die Annahme, dass derart nachrangig begrenzte Randsortimente weder wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entfalten können, noch eine eigenständige Sortimentskompetenz und einen eigenständigen Zentralitätsbeitrag zum Nahversorgungsstandort leisten können. Discounter, die wie Aldi keine festen, sondern durch wechselnde Aktionsartikel gekennzeichneten Randsortimente führen, generieren hierüber zwar einen überproportional hohen Umsatzbeitrag, gleichzeitig streut dieser jedoch über eine sehr große Artikelbreite und verwässert daher auf Ebene einzelner Sortimente stark. Die Sortimentsvorgabe wird gegenwärtig und auch absehbar nach der Erweiterung eingehalten.

Ferner ist eine ausreichend siedlungsstrukturell integrierte Lage des Marktes erforderlich. Diese Bedingung wird durch den Prüfmechanismus selbst operationalisiert, denn der für die Dimensionierung anzusetzende Zielumsatz berechnet sich aus dem Nachfragevolumen privater Haushalte im fußläufigen Nahbereich des Vorhabens. Ohne eine ausreichende Wohndichte im Nahbereich ist ein großflächiger Nahversorger daher nicht ableitbar.

⁵ Der Einzelhandelserlass unterschied jedoch nicht zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten.

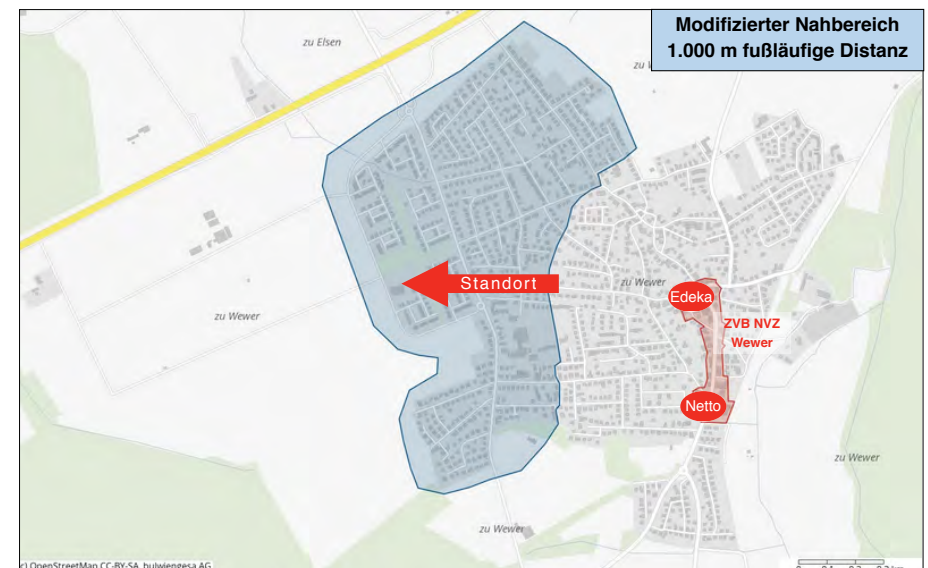
Eingefordert wird üblicherweise, dass Wohnbebauung nicht erst an den äußeren Rändern des Nahbereichs einsetzt. Dies ist hier der Fall: Wohnbebauung reicht aus nordöstlicher bis südöstlicher Richtung bis unmittelbar an den Standort heran.

Die Umsatzerwartung des Vorhabens soll hierbei rd. 35 - 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich (operationalisiert durch einen 500- bis 700-m-Radius bzw. präziser und topografische/sonstige Barrieren berücksichtigend rd. 1.000 m Gehdistanz) nicht überschreiten.

Aufgrund der Tatsache, dass Aldi der einzige Lebensmittelanbieter im gesamten westlichen Wewer Siedlungsgebiet ist, erscheint eine Überschreitung des 700-m-Radius bzw. eine Ausweitung der Gehdistanz in unversorgte Gebiete im Norden des Stadtteils allerdings durchaus sachgerecht. In diesem Bereich würde eine Distanz von 1.000 Metern bis zum Siedlungsrand ausgeschöpft. Nach Osten ist der Nahbereich enger zu fassen, da dort bereits der fußläufige Nahbereich des Nahversorgungszentrums Wewer mit den dortigen Lebensmittelmärkten Edeka im Norden und Netto im Süden anschließt. Im Stadtteil Wewer besteht insoweit eine gewisse städtebauliche Besonderheit, da das Nahversorgungszentrum nicht räumlich zentral in dessen Siedlungskörper liegt, sondern asymmetrisch an dessen östlichen Siedlungsrand. Die beiden Lebensmittelmärkte des Nahversorgungszentrums im Osten und Aldi im Westen teilen sich insoweit die fußläufige Versorgung und decken gemeinsam den gesamten Siedlungskörper ab.

Zusammenfassend schöpft der für den Aldi-Markt gebildete Nahbereich nach Norden und Nordosten eine üblicherweise zumutbare fußläufige Distanz von 1.000 Metern voll aus; nach Osten und Südosten hingegen wird der zurechenbare Nahbereich auf <700 Metern begrenzt.

In diesem Nahbereich leben gegenwärtig (Stand 31.12.2020) etwa 3.104 Einwohner mit einem ladenhandels- und nahversorgungsrelevanten Nachfragevolumen (weitestgehend deckungsgleich mit dem hier verwendeten Aggregat „Periodischer Bedarf“) von etwa 10,3 Mio. Euro p. a.



Gemäß Vorgabe aus dem Einzelhandelserlass besteht zur Ableitung eines (fiktiven) Sollumsatzes eines Lebensmittelmarktes eine Spanne von 35 - 50 % des Nachfragevolumens im Nahbereich. Die im Einzelfall anwendbare Größenordnung richtet sich nach dem Versorgungsgrad und nach der Marktstellung des Vorhabens innerhalb seines Nahbereiches. Die vorgegebene Spanne berücksichtigt grundsätzlich das Vorhandensein von Wettbewerbern auch außerhalb des Nahbereichs und trägt damit dem Umstand Rechnung, dass nicht nur eine räumliche Nahversorgungsabdeckung allein eine hohe Kaufkraft-

bindung erzeugen kann, sondern hierfür auch eine ausgewogene Betriebstypik erforderlich ist. Nahezu alle Haushalte suchen zum Einkauf von periodischem Bedarf mehrere Betriebstypen auf (Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Kleinhandel, Drogeriemärkte usw.)

Sofern das Vorhaben innerhalb seines Nahbereiches eine Alleinstellung inne hat, kann durchaus der obere Spannenwert zur Ableitung eines fiktiven Zielumsatzes herangezogen werden. Da der fußläufig erschlossene Nahbereich im vorliegenden Fall nach Osten und Südosten überschneidungsfrei zum Nahversorgungszentrum eingeschränkt worden ist, entstand ein reduziertes Raumaggregat, in welchem Aldi eine alleinige fußläufige Versorgungsaufgabe übernehmen kann. Dies rechtfertigt innerhalb dieses reduzierten Nahbereiches durchaus einen Anteil von ca. 50 % am Nachfragevolumen als Sollumsatzvorgabe, mithin eine Orientierung am oberen Schwellwert.

Der Ansatz von 50 % der Nachfrage im Nahbereich als Referenzumsatz für eine Verkaufsflächenableitung ergibt einen fiktiven Sollumsatz von rd. 5,1 Mio. Euro p. a. im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf. Einschließlich eines betreibertypischen Zuschlags für Nonfood-Aktionsartikel ermittelt sich somit ein Sollumsatz von insgesamt etwa 6,2 Mio. Euro als Zielwert für einen Wohngebiets-Nahversorger am Standort Wewerscher Bruch.

ALDI-Zielumsatz 2022: Ableitung gemäß EHZK Paderborn – Gegenwart (modifizierte 1.000 m Gehdistanz)								
Nahbereich Distanz	Einwohner	Ausgabevolumen	davon zuge-rechneter Anteil	Zielumsatz nahversorgungsrelevant	zzgl. Umsatz Rand-sortimente	Fiktiver Zielumsatz Gesamt	Raumleistung lt. Wirkungsanalyse €/qm VKF	Ziel-VKF abgeleitet
		Mio. € p.a.	%	Mio. € p.a.	Mio. € p.a.	Mio. € p.a.		qm VKF
1.000 m*	3.104 EW	10,3	50 %	5,1	1,0	6,2	5.000	1.233

Quelle: Berechnungen bulwiengesa

* max. fußläufige Distanz aus nicht versorgten Wohnquartieren

Die Gewichtung um eine standortadäquate Auslastung erfolgt hier unter Rückgriff auf die nachfolgende Auswirkungsanalyse. Sie ermittelt auf Basis sehr realitätsnaher Daten zu Ausgangsumsatz und Kundenherkunft (liegt der bulwiengesa AG für den Bestandsmarkt vor) einen realistischen Zielumsatz nach Umsetzung einer Erweiterung des Marktes auf 1.300 qm VKF und berücksichtigt dabei die konkreten Standort-, Markt- und Wettbewerbsverhältnisse. Als solitärer Quartiersversorger in introvertierter Wohngebietslage ohne nennenswerte Zentralität und vor dem Hintergrund, dass das bei Treffen der Ansiedlungsentscheidung avisierte Nachfragepotenzial nicht erreicht werden kann, solange das Wohnquartier nicht – wie ursprünglich vorgesehen – nach Westen erweitert wird, sind am Standort Wewersches Bruch eher unter- als überdurchschnittliche Umsätze zu erwarten. Klassische Aldi-Benchmarks werden dort also kaum erreicht. Derartige Benchmarks sind allerdings für die Beurteilung von Neubau- und Erweiterungsplanungen ohnehin nur mit Abstrichen verwendbar, denn sie sind retrograd für das Bestandsnetz ermittelt. Mit jeder Erweiterung jedoch sinkt die Netzauslastung, da erweiterungsbedingte Mehrumsätze typischerweise unterproportional zur Verkaufsflächenauslastung ausfallen⁶. Die Aldi-Märkte im Regierungsbezirk Detmold erwirtschaften gegenwärtig rund ø 6.310 Euro/qm auf einer Ladengröße von ø ca. 885 qm VKF⁷. Ein auf 1.300 qm VKF erweiterter Aldi-Markt dürfte ø mit 5.000 - 5.200 Euro/qm ausgelastet sein. Sofern Auslastungen gesetzt und nicht im konkreten Fall aus den jeweiligen Markt- und Wettbewerbsbedingungen ermittelt werden können, dürfte diese Größenordnung insoweit sachgerecht sein. Wie nebenstehend dargestellt, lässt sich unter Ansatz einer Auslastung von 5.000 Euro/qm gegenwärtig eine Verkaufsfläche von etwas mehr als 1.230 qm ableiten.

⁶ Als Richtlinie kann gelten, dass bei Erweiterung + Neubau der Erweiterungsumsatz etwa 50 % der Verkaufsflächenenerweiterung ausmacht. D. h. eine Verkaufsflächenenerweiterung um +30 % zieht i. d. R. einen Mehrumsatz von etwa +15 % nach sich. Mit zunehmender Erweiterung wird die Umsatzzunahme degressiver.

⁷ Quelle: Eigene Regionalauswertung auf Basis einzelbetrieblicher Daten der Fa. Trade-Dimensions, Datenstand 2020

Da Einzelhandelsvorhaben in die Zukunft gerichtet entwickelt werden, ist jedoch auch die Forderung nach einer Berücksichtigung der kurz- bis mittelfristig absehbaren Marktentwicklung legitim.

Für Paderborn liegt zunächst eine gesamtstädtische, jedoch keine kleinräumige Einwohnerprognose vor (s. Kap. 2). bulwiengesa berechnet ferner fortlaufend – zuletzt im Frühjahr 2022 – eine gleitende Mittelfristprognose für die Entwicklung der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben wesentlicher Handelssortimente. Aufgrund der jüngsten Einwohnerentwicklung im Stadtteil Wewer ist mittelfristig mit keiner nachfragerlevanten Bevölkerungszunahme zu rechnen. Bedeutsamer ist die seit mittlerweile 10 Jahren anhaltende und sich auch weiterhin fortsetzende Steigerung der Pro-Kopf-Ausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs von etwa +2 % p. a. Beide Effekte zusammen genommen führen in Paderborn zu einem mittelfristigen Nachfragerwachstum für nahversorgungsrelevante Sortimente im Zeitraum bis 2025 von etwa +6 %.

Dies berücksichtigend steigt das Nachfragepotenzial im definierten Nahbereich perspektivisch auf etwa 10,9 Mio. Euro p. a. Der aus dem Nahbereich ableitbare Soll-Umsatz des untersuchten Lebensmittelmarktes erhöht sich damit perspektivisch auf knapp 5,5 Mio. Euro im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf und inkl. eines betriebsüblichen Nonfood-Anteils auf etwa insgesamt 6,6 Mio. Euro. Die anrechenbare Flächenproduktivität gleicht sich nach der Markteinführungsphase des erweiterten und neu gebauten Marktes an Aldi-Benchmarks an und dürfte lt. nachfolgender Auswirkungsanalyse einen Wert von rund 5.200 Euro/qm erreichen, der in die Nahbereichsableitung übernommen wird. Er bewegt sich, wie vorstehend erläutert, im Rahmen erwartbarer Größenordnungen für erweiterte Aldi-Discountmärkte in der Region.

Gewichtet um diese Flächenproduktivität ermittelt sich eine nahbereichsadäquate Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter am Standort Wewerscher Bruch von rd. 1.300, rechnerisch etwa 1.290 qm.

Daraus ergibt sich eine standortadäquate Verkaufsflächenzunahme von rund +500 qm gegenüber dem vorhandenen Bestand bzw. +400 qm gegenüber dem bisher möglichen Bestand (100 qm mögliche VKF für ergänzenden Kleinhandel wurden nie realisiert und würden mit dem Neubau entfallen).

- ✓ Konzeptkonform kann für den erweiterten Aldi-Discountmarkt rundgerechnet eine Verkaufsfläche von etwa 1.300 qm durchaus angestrebt werden.

ALDI-Zielumsatz 2025: Ableitung gemäß EHZK Paderborn – Mittelfristprognose
(modifizierte 1.000 m Gehdistanz)

Nahbereich Radius	Einwohner	Ausgabevolumen Mio. € p. a.	davon Anteil %	Zielumsatz nahversorgungsrelevant Mio. € p. a.	zzgl. Umsatz Randsortimente Mio. € p. a.	Fiktiver Zielumsatz Gesamt Mio. € p. a.	Raumleistung lt. Wirkungsanalyse €/qm VKF	Ziel-VKF abgeleitet qm VKF
1.000 m*	3.104 EW	10,9	50 %	5,5	1,2	6,7	5.200	1.290

Quelle: Berechnungen bulwiengesa

* max. fußläufige Distanz aus nicht versorgten Wohnquartieren

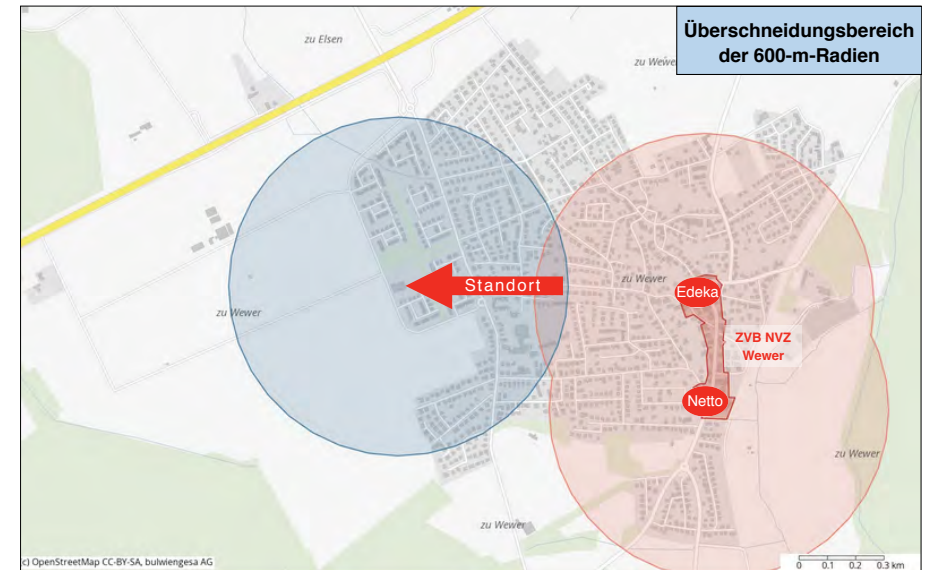
4.1.2 2. Prüfschritt

Zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich eines dezentralen Vorhabens möglichst wenig mit dem Nahbereich der umgebenden Zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Hierfür gibt das EHZZ Paderborn einen 600 m-Radius als Prüfmaßstab vor. Von einer unbedenklichen Situation ist gemäß EHZZ i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Überschneidungsbereich der Radien weniger als 10 % des EW-Potenzials für den betrachteten ZVB entspricht. Dies ist hier der Fall.

Überschneidung des Einzugsbereiches mit denen von Zentralen Versorgungsbereichen				
	(1) 600-m-Radius Vorhabenstandort	(2) 600-m-Radius NVZ Wewer	(3) Überschneidungsbereich	% (3)/(2)*100
Einwohner 2022	2.052 EW	3.732 EW	134 EW	3,6 %
Einwohner 2025	2.052 EW	3.732 EW	134 EW	

Quelle: eigene Berechnungen

- ✓ Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Prüfschritt 2, da das Einwohnerpotenzial im Überschneidungsbereich mit < 4 % gegenwärtig und auch künftig deutlich unter der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Schwelle von 10 % liegt.



4.1.3 3. Prüfschritt

Neue großflächige Nahversorgungsvorhaben (dies betrifft sowohl Neuansiedlungen als auch Erweiterungen bestehender Standorte) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt in einem 700-m-Radius mehr als 50 % der Einwohner des 700 m Nahbereiches eines vorhandenen Nahversorgers abdeckt, ist davon auszugehen, dass aufgrund der starken Überschneidung der Absatzgebiete meist nur eine geringe Verbesserung der Nahversorgung zu erwarten ist.

Ergänzend ist eine mögliche Verbesserung des Betriebstypenmix zu beachten. D. h. selbst wenn ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung beitragen würde, könnte durch die Ergänzung eines bislang dort nicht verfügbaren Betriebstyps von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausgegangen werden.

Im vorliegenden Falle dient das Erweiterungsvorhaben primär der langfristigen Sicherung eines bereits vorhandenen Nahversorgungsstandortes. Der exklusiv für dieses Vorhaben abgegrenzte Nahbereich mit rd. 3.100 Einwohnern, in welchem Aldi der alleinige Nahversorger ist, belegt eine ausreichende Nahversorgungsfunktion.

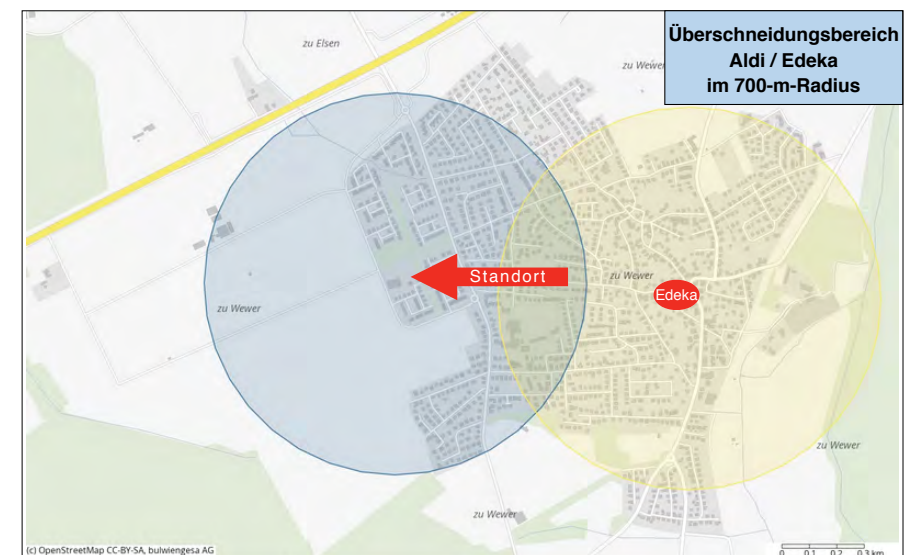
Gleichwohl würde auch im Falle einer Neuansiedlung der 3. Prüfschritt eingehalten. Referenz für die Prüfung ist der räumlich nächstgelegene Nahversorger Edeka im NVZ Wewer. Abweichend zu Prüfschritt 2 gibt das lokale Einzelhandels- und Zentrenkonzept standardisiert einen 700-m-Radius zur Prüfung des Überschneidungspotenzials vor. Es beträgt gegenwärtig und mittelfristig absehbar ca. 800 Einwohner, was etwa 20 % des Gesamteinwohnerpotenzials im 700-m-Radius um den Aldi-Standort ausmacht⁸.

⁸ Der 700-m-Radius ist nicht identisch mit dem in Kap. 4.1.1 zur Verkaufsflächenableitung gebildeten Nahbereich des Vorhabens. Da dieser Nahbereich um Überschneidungsbereiche mit relativ hoher Siedlungsdichte gekürzt wurde, zählt er in toto um 1.000 Einwohner weniger als der 700-m-Radius und dies obgleich der fußläufige Nahbereich nach Nordosten sogar über den 700-m-Distanzradius hinaus erweitert wurde. Dort ist jedoch die Bebauung aufgelockerter und die Siedlungsdichte niedriger.

Überschneidung des Einzugsbereiches mit dem des nächsten Nahversorgers			
	Edeka (1)	Überschneidungsbereich (2)	% (3)/(2)*100
Einwohner 2022 700-m-Radius	4.156 EW	821 EW	19,8 %
Einwohner 2025 700-m-Radius	4.156 EW	821 EW	

Quelle: eigene Berechnungen

- ✓ Das gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept zulässige Einwohnerpotenzial in den Überschneidungsbereichen der Nahbereiche des Vorhabens sowie des nächstgelegenen Edeka Nahversorgers (max. 50 %) wird mit rd. 20 % (700-m-Radius) deutlich unterschritten und Prüfschritt 3 somit eingehalten.



Fazit Prüfschritte 1-3

Das Aldi-Ersatzbauvorhaben am Standort Wewersches Bruch entspricht mit einer Ziel-Verkaufsfläche von rd. 1.300 qm den Prüfschritten 1-3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Paderborn für die Entwicklung großflächiger Lebensmittelmärkte der Nahversorgung an dezentralen, jedoch ausreichend siedlungsstrukturell integrierten Standorten.

Der Standort besteht bereits. Der vorgesehene Neubau nebst Verkaufsflächenenerweiterung dient der Anpassung des Standortes an aktuelle Markt- und Betreiberstandards und somit dessen langfristiger Sicherung. Dem Standort sind gemäß Vorgabe des Prüfschritts 1 etwa 3.100 Einwohner in einem fußläufigen Nahbereich exklusiv zuzuordnen, d. h. dieser Nahbereich wurde bereits in Richtung des Nahversorgungszentrums Wewer um die Quartiere reduziert, die zwar innerhalb einer fußläufigen Distanz zum Aldi-Markt liegen, jedoch eine kürzere Zuwegung zum NVZ Wewer und den dortigen Lebensmittelmärkten Edeka und Netto haben. Das tatsächlich fußläufig erreichbare Einwohnerpotenzial ist also erheblich größer, als hiermit ausgewiesen. Diese Einschränkung rechtfertigt im Umkehrschluss, dass zur Bemessung eines nahbereichskonformen Sollumsatzes der obere Schwellwert der vorgegebenen Range von 35 - 50 % des Nachfragevolumens im Nahbereich herangezogen wird, mithin 50 %.

Da das NVZ Wewer nicht inmitten des Siedlungskörpers sondern an dessen Ostrand liegt, kann es nicht den gesamten Stadtteil in fußläufiger Distanz erfassen. Ein signifikanter Teil des westlichen und nördlichen Siedlungskörpers wäre insoweit fußläufig unversorgt. Diese Rolle übernimmt in Funktionsteilung zum NVZ der Aldi-Discountmarkt am Wewerschen Bruch, der trotz Lage am Siedlungsrand diesen Bereich fußläufig gut erschließen kann. Der gegenwärtige Standort wäre nach ursprünglicher Planung auch im Westen von Wohnbebauung einge-

fasst, welche im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen ist. Sie wurde allerdings bisher nicht realisiert. Infolgedessen zählt der Standort auch zu den eher unterdurchschnittlich ausgelasteten Aldi-Märkten.

4.1.4 4. Prüfschritt

Das Paderborner Einzelhandels- und Zentrenkonzept geht davon aus, dass bei städtebaulich integriert gelegenen Nahversorgungsvorhaben mit positiver Ersteinschätzung der Prüfschritte 1-3 eine absatzwirtschaftliche Prüfung (Auswirkungsanalyse) nicht zwingend erforderlich, bei großflächigen Vorhaben aber ratsam sei.

Die anschließende Auswirkungsanalyse legt den erweiterten Neubau eines Aldi-Discountmarktes mit geplanten 1.300 qm zugrunde. Außerdem rechnet die Auswirkungsanalyse marktrealistisch, während für die nahbereichsbasierte Verkaufsflächenableitung gem. EHK Paderborn 2015 vorgegebene und somit fiktive Annahmen zum Einzugsgebiet und der Umsatz-/Nachfragerelation getroffen werden.

Grundsätzlich ist lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept neben der Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen, die sich in Umverteilungsquoten ausdrücken, vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die untersuchungsrelevanten Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen.

4.2 Ausnahmetatbestand zu Ziel 6-5-2 LEP NRW

Wie bereits eingangs dargelegt, unterliegt das Vorhaben als großflächige Einzelhandelsmaßnahme den Zielvorgaben des LEP NRW Kap. 6.5. Sie werden im Rahmen einer projektbezogenen Auswirkungsanalyse für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen regulärer Bauleitplanung, d. h. in Verbindung mit einem SO-Gebiet, regelmäßig angewandt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente und somit auch Lebensmittelmärkte (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Paderborn 2015 Kap. 9.3 sind Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, mithin weitestgehend das hier untersuchte Kernsortiment „Periodischer Bedarf“ sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevant) werden, soweit großflächig, vom Integrationsgebot zunächst grundsätzlich an städtebaulich integrierte Standorte im Sinne zentraler Versorgungsbereiche verwiesen:

„6-5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden“.*

Der Vorhabenstandort am Wewerschen Bruch ist als dezentraler und solitärer Standort weder einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen – dieser besteht erst außerhalb einer fußläufigen Distanz im Osten des Stadtteil –, noch ist er selbst hierfür qualifizierbar. Ein Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot lässt gleichwohl auch großflächige Nahversorgung unter bestimmten Voraussetzungen an dezentralen Standorten zu:

„Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- a) eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
 - b) die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
 - c) zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.
- (Paragrafierung durch bulwiengesa AG).

Im vorliegenden Fall liegen aus Gutachtersicht zunächst die Voraussetzungen a) und b) vor. Der Stadtteil Wewer weist die siedlungsstrukturelle Besonderheit auf, dass das zugehörige Nahversorgungszentrum im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches sich an dessen Ostrand im gewachsenen Siedlungskern rund um die Ortsdurchfahrt der L 756 Alter Hellweg entwickelte. Die neuzeitlichen Siedlungserweiterungen, bei denen es sich um reine Wohngebiete mit erheblicher

Siedlungs- und Einwohnerdichte handelt, wurden auf Grund der dicht östlich des Ortskerns gelegenen Almeniederung davon ausgehend nach Norden und Westen ausgreifend entwickelt und sind an das Nahversorgungszentrum im gewachsenen Ortskern fußläufig in weiten Teilen nicht mehr angeschlossen. Daher wurde außerhalb der fußläufigen Reichweite und somit auch die jeweiligen Nahbereiche weitgehend entzerrt (s. hierzu das Prüfergebnis der städtischen Ansiedlungsleitlinien in Kap. 4.1) der von Aldi belegte Nahversorgungsstandort Wewersches Bruch zur umliegenden Quartiersversorgung entwickelt. Seine aktuelle Siedlungsrandlage – welche angesichts einer halbseitigen Anbindung mit gleichwohl hohem Einwohnerpotenzial nicht gegen eine ausreichende siedlungsstrukturelle Integration des Standortes spricht – ist letztlich auch dem Umstand geschuldet, dass die ursprünglich dort vorgesehene weitere Siedlungsentwicklung nach Westen gegenwärtig nicht weiterverfolgt wird.

Die stark asymmetrische Lage des Ortskerns im ansonsten sehr kompakten Siedlungskörper Wewer führt insoweit dazu, dass eine angemessene Nahversorgung des Stadtteils allein aus dem Ortskern heraus nicht geleistet werden kann – entsprechend liegt hier eine städtebauliche Ausnahmesituation gemäß a) vor. Die marktgerechte Erweiterung des Aldi-Marktes dient der längerfristigen Sicherung seiner Markt- und Wettbewerbsfähigkeit und somit auch der Gewährleistung einer angemessenen Quartiersnahversorgung, die dieser Markt für seinen fußläufigen Nahbereich weitgehend exklusiv leistet. Soweit sind auch die Voraussetzungen für b) erfüllt.

Eine mögliche Beeinträchtigung umgebender zentraler Versorgungsbereiche, hier v. a. das Nahversorgungszentrum Wewer gem. Absatz c), untersucht die nachfolgende Auswirkungsanalyse im Detail.

5 AUSWIRKUNGSANLYSE

5.1 Einzugsgebiet und Nachfrage

Eine Auswirkungsanalyse operiert stets mit einem tatsächlichen Einzugsgebiet (EZG), welches nicht mit den typisierten und für die Prüfschritte 1-3 in Kap. 4.1 gebildeten Nahbereichen zu verwechseln ist. Das Einzugsgebiet kann marktanalytisch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum, bezüglich verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt werden. Im vorliegenden Fall stand zusätzlich eine repräsentative Kundenherkunftsermittlung des Betreibers im Bestandsmarkt zur Verfügung⁹.

Häufig orientiert sich die Ausdehnung des Einzugsgebietes eines Lebensmittelmarktes an einer 10 Minuten-Anfahrisonochrone, sofern sie nicht wie im vorliegenden Fall durch näherliegende Wettbewerbsstandorte sowie letztlich auch weitere Standorte des eigenen Ladenetzes eingeschränkt wird. Insbesondere wird das Einzugsgebiet durch die Standorte der weiteren Aldi-Märkte im Paderborner Stadtgebiet sowie Salzkotten im Westen und Borchten im Südosten limitiert.

Das prospektive Einzugsgebiet umfasst somit schwerpunktmäßig den Siedlungsbereich Paderborn-Wewer und erstreckt sich zusätzlich auf den übrigen kaum besiedelten Stadtteil Wewer westlich der A 33 sowie im Norden auf einen ebenfalls kaum besiedelten Teilbereich des angrenzenden Stadtteils Elsen.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet verfügt somit über insgesamt rd. 7.125 Einwohner mit Hauptwohnsitz¹⁰; es wurde in drei Zonen mit unterschiedlicher Einkaufsorientierung (Zonen 1 und 2 hohe Einkaufsorientierung, Zone 3 deutlich geringer) auf den Projektstandort in Paderborn-Wewer gegliedert.

- Der Nahbereich (Zone 1) mit gut 3.100 Einwohnern umfasst den westlichen Siedlungsbereich des Paderborner Stadtteils Wewer.
- Die Zone 2 mit knapp 3.800 Einwohnern wird durch den übrigen Siedlungskern des Stadtteils Wewer gebildet.

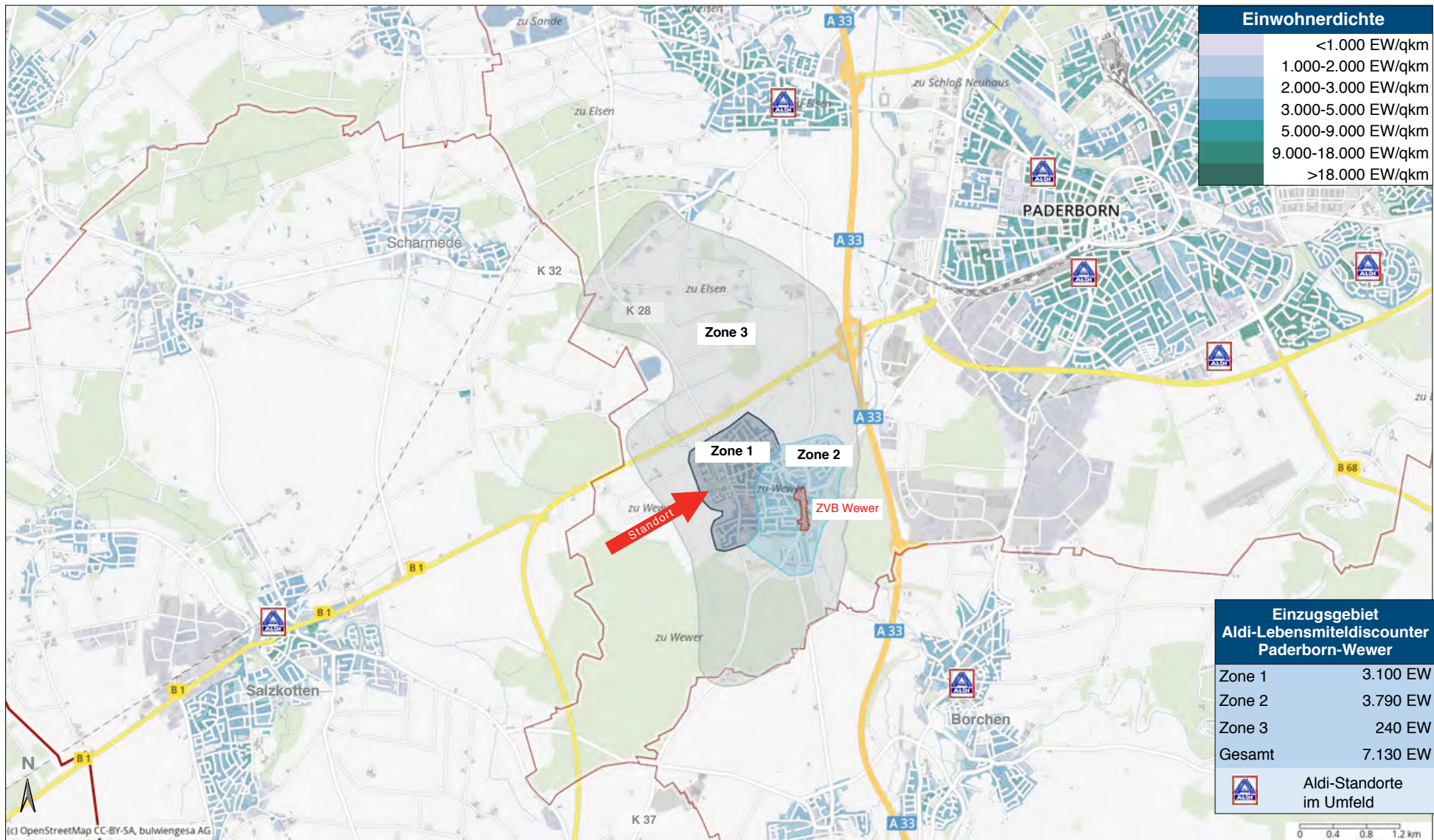
Die Zonen 1 und 2 beinhalten zusammengekommen ein Kerneinzugsgebiet mit etwa 6.900 Einwohnern.

- Die nur dünn besiedelte EZG-Zone 3 umfasst überwiegend den übrigen Stadtteil Wewer westlich der A 33 sowie einen Teilbereich des nördlichen angrenzenden Stadtteil Elsen mit allerdings nur wenig mehr als 200 Einwohnern. Sie sind verkehrlich recht gut auf Wewer und das dortige Versorgungsnetz – darunter für gezielte Anfahrten auch auf den Aldi-Markt – orientiert.

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich im gesamten Einzugsgebiet aus gut 7.100 Einwohnern für das nahversorgungsrelevante Sortiment Periodischer Bedarf (enthält v. a. Nahrungs- und Genussmittel inkl. Reformwaren und Nahrungsergänzungsmitteln, Drogerieartikel und Kosmetikprodukte) ein jährliches Nachfragevolumen von rd. 23,6 Mio. Euro.

⁹ Kundenherkunftsbefragung Aldi Wewer vom 17.06.2019 auf Basis der bulwiengesa-Nahbereichsabgrenzung, Fallzahl 229

¹⁰ Datengrundlage: Landesbetrieb IT.NRW; Die Einwohnerzahlen auf Hauptwohnsitzbasis wurden antlg. nach den EW-Zahlen auf Stadtteilebene der Stadt Paderborn und Salzkotten sowie auf Microm Baublock-Ebene geschätzt.



Von dem Gesamtnachfragevolumen entfallen

- rd. 44 % (rd. 10,3 Mio. Euro p. a.) auf den westlichen Kernsiedlungsbereich des Stadtteils Wewer (Zone 1) sowie
- ca. 53 % (rd. 12,5 Mio. Euro p. a.) auf den östlichen Wewer Siedlungsbereich (Zone 2).
- Ergänzt wird das Einzugsgebiet durch den dünn besiedelten Randbereich (Marktzone 3) des Stadtteils Wewer sowie im Norden durch einen Teilbereich des angrenzenden Stadtteils Paderborn-Elsen.

Das gebietsspezifische Kaufkraftniveau fällt in Paderborn- Wewer (Zonen 1 und 2) und dem übrigen Einzugsgebiet mit 96,5 (PLZ-Gebiet 33106) im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittlich aus.

Für Zielkunden ist der Standort aus der weiteren Umgebung teilweise recht zügig und mit vergleichsweise geringen Anfahrtswiderständen erreichbar. Die vorliegende Kundenherkunftsermittlung des Aldi-Marktes belegt insoweit auch einen beachtlichen Streukundenanteil v. a. aus den Räumen Salzkotten (-Scharmede) und Borchon (-Alfen).

Diese Ausstrahlung dürfte in erster Linie der vertrieblichen Anziehungskraft des gegenwärtigen Betreibers Aldi geschuldet sein. Aldi wirbt flächendeckend, erreicht die überwiegende Mehrheit aller Haushalte und die Reichweite der jeweiligen Standorte wird insoweit auch durch das eigene Ladennetz bestimmt. Eigene Standorte befinden sich in Salzkotten, Borchon (jedoch östlich der A 33), im westlichen Paderborner Stadtgebiet sowie im nördlich benachbarten Stadtteil Elsen, nicht jedoch in Salzkotten-Scharmede und im Borchener Orts- teil Alfen. Haushalte aus Alfen suchen zu geringen Teilen neben der eigenen Nahversorgung im Kernort Borchon auch das über die verkehrsarme Wewersche Straße sehr gut anfahrbare NVZ Wewer auf

und verbinden dies offensichtlich auch mit Kopplungskäufen bei Aldi am Wewerschen Bruch. Scharmede verfügt lediglich über Grundversorgung. Dort ansässige Haushalte dürften primär auf die sehr gut ausgebaute Nahversorgung im Kernort Salzkotten orientiert sein; im Zuge einer generellen Ausrichtung auf das Oberzentrum Paderborn jedoch über die K 28 und K 32 nachrangig auch auf die Paderborner Stadtteile Elsen und Wewer. Vor allem externe Streukunden begründen für den ansonsten ausgesprochen introvertiert liegenden Aldi-Discountmarkt eine höhere Umsatzerwartung, als dies andere weniger ausstrahlungsstarke Betreiber dort erzielen könnten. Wir berücksichtigen diesen Umstand im Rahmen einer realitätsnahen Worst-Case-Analyse auch hinsichtlich der induzierten Auswirkungen auf das umgebende Nahversorgungsnetz.

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2022					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2020	Verbr.- Ausgaben	Ausg.- Volumen	Verteilung
			Euro/Ew.	Tsd. Euro.	%
Zone 1	Nahbereich - Wewer-West	3.104	3.311	10.278	44
Zone 2	Siedlungskern Wewer-Ost	3.785	3.311	12.533	53
Zonen 1-2	Kerneinzugsgebiet	6.889	3.311	22.810	97
Zone 3	restliches Paderborn im EZG	236	3.311	781	3
EZG	Alle EZG-Zonen	7.125	3.311	23.592	100
Verbrauchsausgaben p. a. (vorläufig) (Ø BRD 2022):		3.338	€/Ew. p. a.		Elastizität: 0,23
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	97	3.311	€/Ew. p. a.	
(Ø BRD =100)	Zone 2:	97	3.311	€/Ew. p. a.	
	Zone 3:	97	3.311	€/Ew. p. a.	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa; Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Ausblick mittelfristige Nachfrageentwicklung bis 2025

Die vorstehende Nachfrageberechnung bildet den Status quo ab. Steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs verbessern mittelfristig die Tragfähigkeit des Vorhabens.

Im Folgenden berechnen wir als mittelfristige Trendvorausschau die Nachfrageentwicklung bis 2025. Auf Basis der Bevölkerungsprognose des IT.NRW (2021 bis 2050) wird bis 2025 ein Anstieg der Einwohnerzahlen in der Gesamtstadt Paderborn um 1,5 % erwartet. Stadtteilbezogene Prognosedaten sind nicht verfügbar. Für den Stadtteil Paderborn-Wewer geht bulwiengesa anlog der jüngsten Einwohnerentwicklung seit 2015 von einer näherungsweise stagnierenden Bevölkerungszahl bis 2025 aus. Deutlich höheres Gewicht als der Einwohnerverlauf hat die Entwicklung der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben für nahversorgungsrelevante Güter, welche seit nunmehr 10 Jahren und voraussichtlich auch mittelfristig weiterhin ansteigen. Für die kommenden Jahre rechnen wir mit einem Zuwachs von durchschnittlich etwa +2 % p. a .

Mittelfristig ist bis 2025 im Zusammenklang beider Effekte in der Warengruppe Periodischer Bedarf mit einem vorhabenrelevanten Nachfragepotenzial innerhalb des Einzugsgebietes von knapp 25 Mio. Euro zu rechnen (+5,7 % gegenüber 2021/2022), wovon auf den Nahbereich (Zone 1) rd. 10,9 Mio. Euro, auf die Zone 2 ca. 13,3 Mio. Euro und auf das sonstige Einzugsgebiet (Zone 3) etwa 0,8 Mio. Euro entfallen.

Das Untersuchungsvorhaben tritt insoweit in einen steigenden Markt ein. Diese Feststellung ist im Hinblick auf die Bewertung der vom Vorhaben induzierten Verdrängungswirkungen von Bedeutung:

- in steigenden Märkten werden Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Nachfragewachstum reduziert oder kompensiert;
- in fallenden Märkten werden Verdrängungseffekte im Zeitablauf durch Nachfrageverfall weiter verschärft.

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2025					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2025	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1	Nahbereich - Wewer-West	3.104	3.503	10.872	44
Zone 2	Siedlungskern Wewer-Ost	3.785	3.503	13.257	53
Zonen 1-2	Kerneinzugsgebiet	6.889	3.503	24.129	97
Zone 3	restliches Paderborn im EZG	238	3.503	834	3
EZG	Alle EZG-Zonen	7.127	3.503	24.963	100
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2024):		3.531	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,23	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	97	3.503 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2:	97	3.503 €/Ew. p. a.		
	Zone 3:	97	3.503 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

5.2 Relevanter Wettbewerb im Periodischen Bedarf

Im Juli 2019 wurde eine vollständige Erhebung des Angebotes im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im prospektiven Einzugsgebiet durchgeführt. Zudem wurden die wesentlichen relevanten Einkaufsalternativen in den Umlandkommunen Salzkotten und Borchlen sowie innerhalb Paderborns einbezogen. Zu diesem Zeitpunkt im Bau befindliche oder planerisch fortgeschrittene Wettbewerbsvorhaben wurden im Vorgängergutachten vorgehend ebenfalls berücksichtigt und wurden teilweise zwischenzeitlich eröffnet. Durch diese vorwegnehmende Berücksichtigung der seinerzeit bereits eingeleiteten Planungen ist das im Vorgängergutachten dargestellte Wettbewerbsnetz weiterhin aktuell. Die nachstehenden Abschnitte gliedern den Wettbewerbsbestand nach den Zonen des in Kap. 5.1 abgegrenzten Einzugsgebietes.

5.2.1 Zone 1: Nahbereich Wewer-West

Im Nahbereich Wewer-West werden Sortimente des Periodischen Bedarfs ausschließlich im Aldi-Bestandsobjekt auf insgesamt ca. 720 qm Verkaufsfläche vorgehalten. Das Umsatzvolumen des Aldi-Marktes im Segment Periodischer Bedarf (d. h. ohne Nonfood-Aktionssortimente) wird aktuell auf 3,8 Mio. Euro geschätzt.

5.2.2 Zone 2: Siedlungsbereich Wewer-Ost

In der Zone 2 des Einzugsgebietes konzentrieren sich die Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente schwerpunktmäßig innerhalb des gewachsenen abgegrenzten ZVBs Nahversorgungszentrum

Wewer¹¹. Der Zentrale Versorgungsbereich liegt asymmetrisch im östlichen Siedlungsbereich und gruppiert sich verkehrsgünstig um die Ortsdurchfahrt der L 756 „Alter Hellweg“, welche den Verkehr der K 37 aus Oberntudorf und der Wewerschen Straße aus Alfen in Richtung Paderborn bündelt. Der bipolare Zentrumsbereich erstreckt sich in Nordsüd-Richtung ab dem Einmündungsbereich der Straße „Im Twicken“ bis zum Heimatweg im Süden¹². Im Nordteil ist der Edeka Windmann-Supermarkt angesiedelt. Der Markt verfügt einschließlich separatem Getränkemarkt über eine Verkaufsfläche von rund 900 qm. Im südlichen Zentrumsbereich ist darüber hinaus als Systemwettbewerber des untersuchten Aldi-Marktes ein Netto-Lebensmitteldiscounter mit rd. 700 qm ansässig. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot um mehrere Kleinhandelsbetriebe.

Das übrige, vorwiegend um Edeka Windmann gruppierte aperiodische Einzelhandelsangebot ist überwiegend kleinflächig strukturiert und umfasst u. a. ein Modehaus, eine Buchhandlung und zwei Blumengeschäfte. Zudem sind Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe angesiedelt. Die relative Vielfalt des Angebotes verschafft dem Zentrum über die günstige verkehrliche Lage hinaus auch Clustervorteile, die es v. a. gegenüber dem völlig solitär gelegenen Aldi Discountmarkt am Wewerschen Bruch ausspielen kann und im Wettbewerb stärkt. Ein relatives Manko des Zentrums ist der im Vergleich zu marktüblichen Standards zu kleine Supermarkt, der seinen vertrieblichen Vollsortimentsanspruch nur eingeschränkt umsetzen kann. Er wird jedoch leistungsstark und frischebetont mit hoher Warendichte (um 13.000 Artikel nach eigenen Angaben) geführt und fortlaufend - zuletzt 2015 - modernisiert und im Rahmen der baulichen Möglichkeiten am Standort auch erweitert. Der Netto-Discountmarkt am Südrand des Zentrums präsentiert sich als zwar älter, jedoch funktionaler gestalteter markttypischer Systembau mit vorgelagerten Stellplätzen.

¹¹ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Endbericht, Seite 94, Stadt + Handel Dortmund, Oktober 2015

¹² Vgl. Mikrostandortkarte Seite 8

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf (Ausgangslage)					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze					
Teilraum /Standortbereich	Zone	Kern- sortiment qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Period. Bedarf Tsd. Euro p. a.	Anbieter (Auswahl u.a.)
Aldi (Bestandsobjekt)	1	720	5.625	4.050	
Sonstige Anbieter Zone 1	1				
Σ Anbieter OT Wewer West (Zone 1)	1	720	5.625	4.050	
ZVB NVZ Wewer	2	1.600	5.406	8.650	Netto, Edeka, Edeka-Getränkemarkt, Bäckereien
Sonstige Anbieter Zone 2	2	40	8.000	320	Bäckerei, Tankstellenshop
Σ Anbieter OT Wewer Ost (Zone 2)	2	1.640	5.470	8.970	
Σ Kerneinzugsgebiet (Zonen 1-2)	2	2.360	5.517	13.020	
Anbieter Zone 3	3				
Σ Summe Einzugsgebiet	1-3	2.360	5.517	13.020	
Potenziell relevante Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes					
Borchen - Nordborchen		1.370	5.643	7.731	Edeka, Edeka-Getränkemarkt, Bäcker
Borchen - Sperenberger Straße		2.200	5.771	12.695	Aldi, Combi, Combi-Getränkemarkt, Bäckerei
Borchen - Bahnhofstraße		1.700	6.492	11.037	Lidl, Rossmann, Kibitzmarkt
Borchen - Kirchborchen		640	4.492	2.875	Penny, Bäckerei
Paderborn - SO Frankfurter Weg		800	6.622	5.298	Lidl
Paderborn - Riemekviertel Streulagen		2.850	5.732	16.335	Lidl, Rewe, dm, Kleinhandel
Paderborn - NVZ Riemekstraße		4.000	5.408	21.633	Kaufland
Paderborn - NVZ Borchener Straße		1.650	5.351	8.830	Aldi, Edeka
Paderborn - Elsen Streulagen		3.670	6.029	22.128	Lidl, Aldi, Penny, Kleinhandel
Paderborn - STZ Elsen		3.350	5.304	17.767	Rewe, Edeka-Erweiterung, Getränkemärkte, Kleinhandel
Paderborn - Ergänzungstandort Südring-Center		7.600	5.384	40.918	Aldi, Kaufland, Denn's Biomarkt, dm
Salzkotten - Heder Center		3.100	5.947	18.435	Aldi, Combi, Rossmann, Kleinhandel
Salzkotten - Salinenhof		2.000	5.519	11.037	Rewe, dm, Kleinhandel
Salzkotten - Geseker Straße		1.550	5.342	8.281	Lidl, Penny
Salzkotten - Obertudorf/-Niedertudorf		1.190	5.755	6.848	Combi, Combi-Getränkemarkt, Kleinhandel
Salzkotten - Scharmede		820	5.384	4.415	Netto, Bäckereien, Fleischer

Quelle: Erhebung bulwiengesa AG 2019, durch Deskresearch und Planungsabfrage aktualisiert. Zentrentypologie und Abgrenzung Stadtteil- und Nahversorgungszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Paderborn 2015

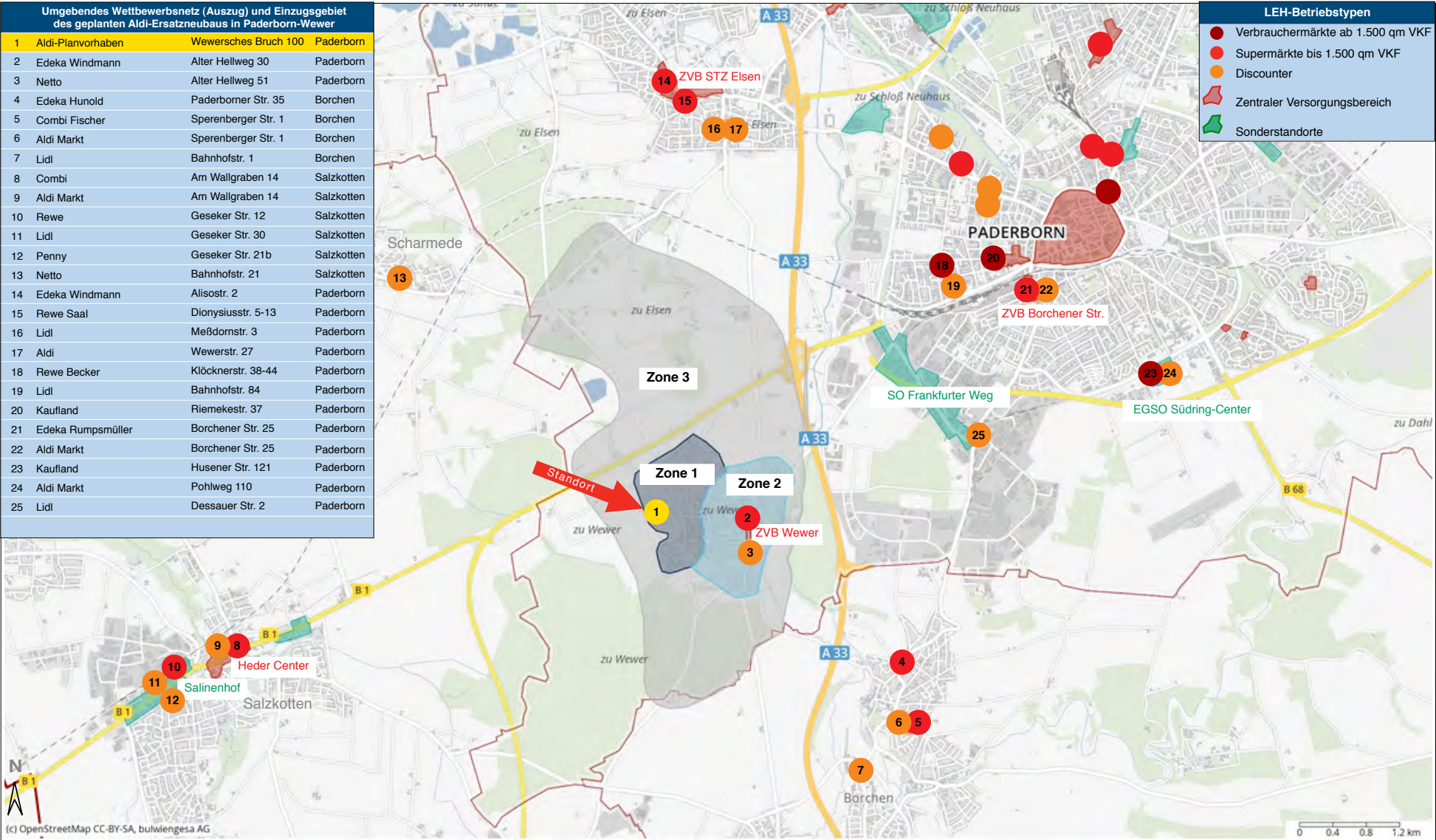


Foto-Dokumentation des Wettbewerbs



Netto-Lebensmitteldiscounter am Alten Hellweg
im ZVB Nahversorgungszentrum Wewer



Aldi-Lebensmitteldiscounter im Verbund mit einem
Combi-Supermarkt in der Sperenberger Straße
in Borchten-Nordborchen



Lidl- und Aldi-Bestand (gegenüber) in der Meßdorner
Straße bzw. Wewerstraße im Paderborner Stadtteil Eissen
(Aldi-Ersatzbauvorhaben bereits berücksichtigt)



Aldi-Lebensmitteldiscounter und Combi-Verbrauchermarkt
im Heder Center in der Salzkottener Kernstadt



Penny- und Lidl-Lebensmitteldiscounter (gegenüber)
in Gewerbegebietslage in der Geseker Straße
in Salzkotten



Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Dessauer Straße
im Sondergebiet Frankfurter Weg in Paderborn

Fotos: bulwiengesa AG

Beide Märkte – v. a. Edeka Windmann – können als wettbewerbsrobust und durchaus leistungsstark gelten, wobei die Marktleistung des Edeka-Marktes v. a. durch die knappen Flächenkapazitäten¹³ zu Hochzeiten eingeschränkt sein dürfte. Dieser Markt operiert vermutlich an seiner Leistungsgrenze. Das Fehlen eines marktgerechten Vollsortimenters forciert Nachfrageabflüsse aus Wewer in entferntere Großflächen, z. B. ins Südring-Center(vormals real SB-Warenhaus, übernommen durch Kaufland) oder auch zu Kaufland in der Riemekestraße. Diese funktional bedingte Zentralitätseinschränkung belastet sicherlich auch den Nonfood-Fachhandel im NVZ Wewer. Diese relative Standortschwäche wird durch die Aldi-Erweiterung allerdings kaum berührt; sie schwächt das NVZ vornehmlich im Wettbewerb mit umgebenden Großflächen und Vollsortimentern. Da Aldi am Wewerschen Bruch spürbar Streukunden aus den Räumen südlich Wewers empfängt und diese zuvor das NVZ Wewer berührt haben, kann daraus trotz der Distanz des Aldi-Standortes zum Nahversorgungszentrum sogar eine gewisse Verbundwirkung zwischen dem NVZ und darin vornehmlich Edeka Windmann und Aldi am Wewerschen Bruch abgeleitet werden¹⁴. Eine Stärkung des Aldi-Standortes wäre vor diesem Hintergrund partiell sogar vorteilhaft für das NVZ Wewer.

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches in Wewer sind in Streulage eine weitere Bäckerei sowie ein Tankstellenshop vorhanden. Damit konzentriert sich die Nahversorgung in Wewer fast ausschließlich auf das Nahversorgungszentrum und den zu erweiternden Aldi-Discountmarkt.

¹³ Auch die Anzahl der Stellplätze ist mit 34 vergleichsweise niedrig.

¹⁴ Aldi wird von fast allen Haushalten ergänzend zu anderen Betriebsformen aufgesucht - jedoch kaum als alleiniger Markt der Nahversorgung. Dies erklärt auch die zahlreichen und bei Kunden wie Betreibern gleichermaßen favorisierten Verbundstandorte, bestehend aus Vollsortimentern und Aldi Discountmärkten.

5.2.3 Zone 3: Rand-Einzugsgebiet

In der dünn besiedelten Zone 3 bestehen keine Nahversorgungsstrukturen.

5.2.4 Relevanter Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Aufgrund der geringen räumlichen Distanz mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit sowie aufgrund des umfangreicheren Angebotes ist das angrenzende übrige südliche und westliche Paderborner Stadtgebiet wichtigster Einkaufsstandort für die Bevölkerung des Stadtteils Wewer. Im Periodischen Bedarf stellen allerdings mit schwacher Intensität auch Borchten im Süden bzw. Salzkotten im Westen sowie der Stadtteil Elsen relevante Einkaufsalternativen dar:

Gemeinde Borchten

- Borchten-Nordborchten - Ortszentrum:
Im nördlichen Bereich des Ortszentrums ist in der Paderborner Straße seit 2009 der Vollsortimenter Edeka Hunold mit separatem Getränkemarkt und Backshop (insgesamt knapp 1.400 qm VKF). Der Standort ist etwas „in die Jahre gekommen“ und verfügt nur über eine knapp ausreichende Stellplatzanlage.
- Borchten-Nordborchten - Sperenberger Straße:
Der südöstlich des Ortszentrums an der Sperenberger Straße im südlichen Bereich des Ortsteils Borchten befindliche Einzelhandelsstandort bietet durch seine Kombination aus leistungsfähigem Vollsortimenter (Combi Fischer-Supermarkt mit Getränkemarkt und Backshop, gut 1.300 qm VKF) im Verbund mit einem Aldi-Lebensmitteldiscounter (ca. 1.000 qm VKF) ein umfangrei-

ches nahversorgungsrelevantes Angebot und wird entsprechend gut frequentiert.

- Borchten-Kirchborchen - Sonderstandort Bahnhofstraße
An der Bahnhofstraße/Ecke Haarener Straße wurde der vorhandene Lidl-Lebensmitteldiscounter abgerissen und als Fachmarktstandort entwickelt. Neben dem Ersatzbau Lidl mit rd. 1.200 qm VKF sind ein Rossmann-Drogeriemarkt (rd. 700 qm VKF), ein Kibitz-Garten- und Tierfachmarkt sowie ein Euronics-Elektromarkt ansässig.
- Borchten-Kirchborchen - Streulage
Am südlichen Randbereich des Ortsteils Kirchborchen ist an der Haarener Straße ein Penny-Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop mit rd. 700 qm VKF verortet. Penny übernimmt vorwiegend die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des angrenzenden Wohngebietes.

Stadt Salzkotten

- Salzkotten - Heder Center:
Das Heder-Center befindet sich im äußersten nördlichen Bereich des Salzkottener Hauptgeschäftszentrums an der Straße „Am Wallgraben“. Als Magnetbetriebe sind innerhalb des Centers neben Combi (Verbrauchermarkt) ein Aldi Lebensmitteldiscounter sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt ansässig. Ergänzend ist – neben weiterem Kleinhandel und Dienstleistungsbetrieben – eine Filiale des Bekleidungsanbieters Ernting's Family vorhanden. Insgesamt beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche im Center rd. 3.100 qm. Der Lagebereich ist durch den

Verbund wesentlicher Betriebsformen der Nahversorgung attraktiv und gut angenommen.

- Salzkotten - Salinenhof:
Etwa 350 m südwestlich des Heder-Centers befindet sich an der Geseker Straße der Fachmarktstandort Salinenhof. Neben einem Rewe-Supermarkt mit rd. 1.400 qm VKF sind der Drogeriemarkt dm mit etwa 600 qm VKF sowie eine Apotheke und ein Backshop angesiedelt. Im Aperiodischen Bedarf sind zusätzlich Kik sowie seit 2011 auf einer ehemaligen Aldi-Fläche Takko sowie ein K+K Schuhcenter ansässig. Auch dieser Standort ist leistungsfähig.
- Salzkotten - Geseker Straße:
Ergänzend in der Gewerbegebietslage Geseker Straße sind die Lebensmitteldiscounter Lidl (rd. 900 qm VKF) und gegenüber Penny (ca. 800 qm VKF) vertreten. Während Lidl modern aufgestellt ist, zeigt sich Penny angejährt, was sich auch deutlich in der schwachen Kundenfrequenz widerspiegelt.
- Salzkotten - Stadtteil Scharmede:
Im nordwestlich von Paderborn-Wewer gelegenen Salzkottener Ortsteil Scharmede ist an der in Nordwest-Richtung verlaufenden Durchgangsstraße K 32 (Bahnhofstraße) ein Netto-Lebensmitteldiscounter einschl. Backshop mit gut 750 qm VKF angesiedelt. Er übernimmt als einziger relevanter Anbieter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für diesen Ortsteil.
- Salzkotten - Stadtteil Niederntudorf:
In Salzkotten-Niederntudorf ist in Ortslage (Zum Dingsfeld) mit etwa 880 qm VKF ein Combi-Supermarkt (einschl. Backshop) ansässig. An dem Standort mit durch Baumbestand eingeschränkter Visibilität befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich zu-

dem ein separater Getränkemarkt (rd. 230 qm VKF). Der Standort dient der örtlichen Nahversorgung.

Stadt Paderborn

- Paderborn-Elsen - Streulage:
Im Paderborner Stadtteil Elsen – etwa 6 km vom Vorhabenstandort entfernt – befinden sich in der Wewerstraße bzw. Meßdornstraße ein Lidl-Lebensmitteldiscounter und gegenüber eine Filiale von Aldi. Bei beiden Anbietern handelt es sich um ältere Bestandsobjekte mit relativ geringen Verkaufsflächen. (750 bzw. gut 700 qm VKF).
- Paderborn-Elsen - ZVB Stadtteilzentrum Elsen:
Im Stadtteilzentrum Elsen sind mit Edeka in der Alisostraße im westlichen und Rewe in der Dionysiusstraße im südlichen Zentrumsbereich zwei leistungsfähige Vollversorger angesiedelt. Rewe verfügt inkl. Getränkemarkt und Backshop über gut 1.400 qm VKF, ebenso der Edeka-Markt inkl. Backshop.
- Paderborn - SO Frankfurter Weg:
Etwa 7 km vom Vorhabenstandort entfernt befindet sich im Sondergebiet Frankfurter Weg in der Dessauer Straße ein Lebensmitteldiscounter von Lidl mit ca. 900 qm VKF. Der Standort wurde kürzlich modernisiert.
- Paderborn - Ergänzungsstandort Südring-Center/Kaufland:
Als bedeutendster Einzelhandelsstandort neben der Paderborner Innenstadt verfügt der Verbundstandort Südring-Center/Kaufland über eine Verkaufsfläche von rd. 27.000 qm. Das Südring-Center wurde umstrukturiert. Nach der Schließung des Combi-Verbrauchermarktes fungieren als Magnetbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten neben dem kürzlich durch Kaufland übernommenen real SB-Warenhaus ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, der im Rahmen der Umstrukturierung auf 1.250 qm VKF erweitert wurde, ein denn's Biomarkt sowie der Drogeriemarkt dm. Der Standort ist die wichtigste außerhalb des Stadtteils gelegene Einkaufsalternative für Kunden aus Wewer.
- Paderborn-Riemekeviertel - Streulage:
Vorhabenrelevant ist in der westlichen Paderborner Kernstadt noch der an der Bahnhofstraße im Verbund mit einem dm-Drogeriemarkt (600 qm VKF) angesiedelte Lidl-Lebensmitteldiscounter mit ca 900 qm VKF. Über die Bahnhofstraße bzw. über die Verlängerung B 1/B 64 erfolgt die Hauptanbindung der Paderborner Innenstadt mit dem westlichen Stadtgebiet. Unmittelbar nördlich in der Klöcknerstraße befindet sich zudem ein Rewe Vollsortimenter mit knapp 1.600 qm VKF.
- Paderborn-Riemekeviertel: ZVB NVZ Riemekestraße:
Das Nahversorgungszentrum Riemekestraße – unmittelbar westlich der Innenstadt – ist geprägt durch den auf der ehemaligen Marktkauf-Ladenfläche ansässigen Kaufland-Verbrauchermarkt mit einer Gesamt-VKF von rd. 4.600 qm. Mit etwa 4.000 qm werden die nahversorgungsrelevanten Angebote innerhalb des ZVBs fast ausschließlich innerhalb des Kaufland-Komplexes vorgehalten. Der Standort strahlt auch auf Wewer aus.
- Paderborn-Südstadt: ZVB NVZ Borchener Straße:
Im Nahversorgungszentrum Borchener Straße ist im Kreuzungsbereich der gleichnamigen Straße/Ecke Karlstraße innerhalb eines mehrgeschossigen Gebäudekomplexes ein Edeka-Super-

markt mit 1.200 qm VKF sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig. Der seit Anfang der 1990er Jahre bestehende Markt verfügt nur über eine Verkaufsfläche von rd. 600 qm.

Fazit Wettbewerbssituation

Das Nahversorgungsangebot innerhalb des prospektiven Kerneinzugsgebietes des geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounters in Paderborn-Wewer (Wewer-West und -Ost) ist mit 0,33 qm/Einwohner bisher deutlich unterdurchschnittlich ausgebaut. Die mittlere Pro-Kopf-Verkaufsfläche für Periodischen Bedarf liegt lt. unseren Erhebungen bei etwa 0,55 bis 0,6 qm/EW. Entsprechend gering bis mäßig ist gegenwärtig die Wettbewerbsintensität im Stadtteil.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind insbesondere

- *Borchen mit dem Verbundstandort Aldi/Combi sowie dem Bereich Bahnhofstraße;*
- *Salzkotten mit seinem differenzierten Nahversorgungsangebot;*
- *in Paderborn das Südring-Center und das NVZ Riemkestraße, nachrangiger Paderborn-Elsen sowie über Streukundenbeziehungen deutlich abgeschwächt verschiedene Standortbereiche im westlichen Paderborner Stadtgebiet*

als relevante Einzelhandelsstandorte für die lokale Bevölkerung einzuschätzen.

Mit dem erweiterten Ersatzneubau des Aldi-Marktes wird die zukunfts- und wettbewerbsfähige Absicherung eines wichtigen Nahversorgers bezweckt. Die Verkaufsflächendichte im Periodischen Bedarf würde durch einen Neubau mit rd. 1.300 qm VKF (darin nach Abzug von Nonfood-Aktionsflächen etwa 1.170 qm VKF im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment) um netto ca. 450 qm von gegenwärtig 2.360 qm auf künftig 2.810 qm ansteigen; entsprechend ca. 0,39 qm/Einwohner. Sie läge damit auch weiterhin erheblich unter dem Bundesdurchschnitt.

5.3 Marktverteilung im Einzugsgebiet – Ausgangslage

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen zwischen dem Hauptsiedlungsbereich des Stadtteils Paderborn-Wewer und seinem Umland bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang). Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt. Die Ausgangslage kann wie folgt skizziert werden:

- Im Periodischen Bedarfsbereich kann im Stadtteil Wewer als Kerneinzugsgebiet (Zonen 1 und 2) auf Basis des vorhandenen Supermarktes sowie der beiden Lebensmitteldiscounter eine Eigen-Kaufkraftbindung von rd. 48,5 % erzielt werden. Etwas mehr als die Hälfte der Nachfrage - 51,5 % - fließt vice versa an umgebende Einkaufsstandorte ab. In städtischen Verflechtungsräumen sind intensive stadtteilübergreifende Verflechtungen nicht ungewöhnlich. Im vorliegenden Fall können sie jedoch reduziert werden, wenn strukturelle Defizite der Nahversorgung in Wewer behoben werden können. Auch die Modernisierung des Aldi-Discountmarktes würde hierzu einen Beitrag leisten können.
- Aus dem dünn besiedelten Einzugsgebiet der Zone 3 nördlich und südlich des Kernsiedlungskörpers fließen weitere rd. 0,2 Mio. Euro p. a. nach Wewer. Damit bindet der Einzelhandel in Wewer im Periodischen Bedarf noch knapp 23 % der Kaufkraft.
- Hinzu kommen externe Kaufkraftzuflüsse durch Streukunden in Höhe von insgesamt knapp 1,8 Mio. Euro p. a. Sie werden vorwiegend im verkehrsgünstig gelegenen Nahversorgungszentrum, jedoch durch Kopplungs- und Zielkunden auch bei Aldi gebunden.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Aldi-Lebensmitteldiscounter in Paderborn-Wewer – Ausgangslage												
Verteilung der Nachfragevolumina je EZG-Zone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen												
	Zone 1 Nahbereich Wever-West		Zone 2 Wever-Ost		Kern-EZG Stadtteil Wever		Zone 3 Rand-EZG		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz Total
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil
Standortbereich	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. %
Aldi (Bestand)	2.056	20,0	1.253	10,0	3.309	14,5	59	7,5	3.367	14,3	683	4.050 31,1
sonstige Anbieter Zone 1												
Σ Anbieter Wewer West (Zone 1)	2.056	20,0	1.253	10,0	3.309	14,5	59	7,5	3.367	14,3	683	4.050 31,1
ZVB NVZ Wewer	2.467	24,0	5.013	40,0	7.480	32,8	117	15,0	7.597	32,2	1.053	8.650 66,4
Sonstige Anbieter Zone 2	51	0,5	226	1,8	277	1,2	2	0,3	279	1,2	40	319 2,5
Σ Anbieter Wewer Ost (Zone 2)	2.518	24,5	5.239	41,8	7.757	34,0	120	15,3	7.876	33,4	1.093	8.969 68,9
Σ Kerneinzugsgebiet (Zonen 1+2)	4.574	44,5	6.492	51,8	11.065	48,5	178	22,8	11.244	47,7	1.776	13.020 100,0
Anbieter Zone 3												
Umsatz/KKB im EZG	4.574	44,5	6.492	51,8	11.065	48,5	178	22,8	11.244	47,7	1.776	13.020 100,0
Abfluss nach ...												
Borchen - Nordborchen	257	2,5	251	2,0	508	2,2	39	5,0	547	2,3	7.185	7.731
Borchen - Sperenberger Straße	257	2,5	376	3,0	633	2,8	39	5,0	672	2,8	12.023	12.695
Borchen - Bahnhofstraße	308	3,0	439	3,5	747	3,3	31	4,0	778	3,3	10.259	11.037
Borchen - Kirchborchen	103	1,0	125	1,0	228	1,0	23	3,0	252	1,1	2.624	2.875
Paderborn - SO Frankfurter Weg	206	2,0	188	1,5	394	1,7	23	3,0	417	1,8	4.881	5.298
Paderborn - Riemekeviertel Streulagen	206	2,0	188	1,5	394	1,7	8	1,0	401	1,7	15.934	16.335
Paderborn - NVZ Riemekestraße	514	5,0	627	5,0	1.141	5,0	31	4,0	1.172	5,0	20.461	21.633
Paderborn - NVZ Borchener Straße	103	1,0	63	0,5	165	0,7			165	0,7	8.664	8.830
Paderborn - Elsen Streulagen	206	2,0	188	1,5	394	1,7	31	4,0	425	1,8	21.703	22.128
Paderborn - STZ Elsen	257	2,5	251	2,0	508	2,2	63	8,0	570	2,4	17.197	17.767
Paderborn - Ergänzungsstandort Südring-Center	1.131	11,0	1.128	9,0	2.258	9,9	94	12,0	2.352	10,0	38.566	40.918
Salzkotten - Heder Center	514	5,0	376	3,0	890	3,9	31	4,0	921	3,9	17.514	18.435
Salzkotten - Salinenhof	206	2,0	188	1,5	394	1,7	16	2,0	409	1,7	10.628	11.037
Salzkotten - Geseker Straße	103	1,0	63	0,5	165	0,7	8	1,0	173	0,7	8.107	8.281
Salzkotten - Scharmede							47	6,0	47	0,2	6.802	6.848
Salzkotten - Obertudorf/-Niedertudorf							8	1,0	8	0,0	4.407	4.415
Erklärte regionale Abflüsse gesamt	4.368	42,5	4.449	35,5	8.817	37,4	492	63,0	9.309	39,5	206.955	216.264
Diffuser Abfluss	1.336	13,0	1.592	12,7	2.928	12,8	111	14,2	3.039	12,9		
Ausgabenvolumen	10.278	100,0	12.533	100,0	22.810	100,0	781	100,0	23.592	100,0		

Quelle: bulwiengesa AG

SO = Sonderstandort NVZ = Nahversorgungszentrum STZ = Stadtteilzentrum ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

5.4 Wirkungsanalyse

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden werden die Verdrängungswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet modellhaft abgeleitet und nach städtebaulichen Kriterien bewertet. Dabei gehen wir im Rahmen eines realistischen Worst Case-Ansatzes davon aus, dass das Vorhaben keine zusätzliche Nachfrage erzeugt und der gesamte Zusatzumsatz gegenüber dem vorhandenen Wettbewerbsnetz verdrängungswirksam wird. Ferner berücksichtigen wir die im Rahmen der Kundenherkunftsermittlung nachgewiesenen Umsätze mit Streukunden, die entsprechend auch die Reichweite der erweiterungsbedingten Verdrängungswirkungen erhöht.

Angerechnet wird der im vorhandenen Bestandsmarkt bereits erzielte Umsatz in der Ausgangslage, welcher im Kernsortiment Periodischer Bedarf auf rd. 4,05 Mio. Euro geschätzt wird.

Kaufkraftbindung und Umsatzherkunft sind in der vorstehenden Kaufkraftstrom-Modellrechnung zur Ausgangslage ablesbar (gelb unterlegte Zeile im Tabellenkopf). Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung basiert auf einem weiterentwickelten Gravitationsansatz, wie er auch von Huff bekannt ist, und erklärt ergänzend hierzu nicht nur Umsatzherkunft und Umsatzhöhe des zu erweiternden Aldi-Marktes in der Ausgangslage sowie nach Neubau/Erweiterung, sondern fügt diesen im Rahmen eines Totalmodells schlüssig in den gesamten Marktkontext ein. Die Verwendung der Nachfrage der im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte wird darin mit Ausnahme eines Restes für diffuse Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 13 % (Paderborner Innenstadt, übriges Paderborner Stadtgebiet, Ausgaben an Zweitwohnsitzen und während Ferienaufenthalten) vollständig auf die relevanten Einkaufsalternati-

ven erklärt und umgekehrt deren Umsatzhöhe und räumliche Umsatzherkunft plausibilisiert. Die abgebildeten räumlichen Verflechtungen sind für städtische Räume typisch und vielfältig; spielen sich jedoch überwiegend in einem Kernfahrradius von max. 10 - 15 Minuten ab. Über den Stadtteil hinausreichende Verflechtungen sind v. a. Einkaufsdestinationen mit besonderer Zentralität und Reichweite (z. B. Südringcenter) sowie auch pendlerbedingten Verkehren zuzurechnen.

Das Modell wird über die Kaufkraftbindungsquoten der einzelnen Standorte gesteuert:

Die Haushalte verteilen ihre Ausgaben nach Parametern wie Distanz/Anfahraufwand, Standortzentralität/Clusterwirkung, Betriebstypik sowie der Attraktivität/Leistungsfähigkeit der jeweiligen Betriebstypen und Betreiber auf die verfügbaren Standorte im relevanten Umkreis. Das Modell berücksichtigt dabei, dass die Marktanteile einzelner Betriebsformen gewissen Grenzen unterliegen. Eine reine Anhäufung von Verkaufsflächen reicht insoweit grundsätzlich nicht aus, um eine hohe örtliche Kaufkraftbindung zu erzeugen (diese wiederum steht für ein attraktives und vollständiges Angebotsspektrum sowie unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch für eine weitgehende Reduzierung pkw-gestützter Einkaufsfahrten an entfernte Standorte), sondern hierzu bedarf es auch einer soweit wie es die jeweilige Tragfähigkeit erlaubt, vollständigen Betriebstypik.

Wewer hat als abgesetzt gelegener Wohnstadtteil grundsätzlich eine geringe Zentralität. Hinzu kommt, dass dort ein vollständig ausgebauter Vollsortimenter sowie auch Betriebsformen wie Drogerie- und Bio-Lebensmittelmarkt nicht verfügbar sind. Diese Umstände leisten einem erhöhten Kaufkraftabfluss aus Wewer Vorschub. Dieser Abfluss hat auch nach Erweiterung des Aldi-Discountmarktes Bestand, denn diese Maßnahme sichert zwar den Standort des Aldi-Marktes und damit auch die Nahversorgung im West- und Nordteil Wewers längerfristig, ändert jedoch nicht das grundsätzliche Wettbewerbsgefüge.

Sie hat daher primär defensiven Charakter. Sie wird auf Grund der introvertierten Lage des Marktes vorwiegend von Anwohnern und bestehenden Kunden überhaupt in nennenswertem Umfang wahrgenommen. Infolgedessen sind die außenwirksamen Effekte der Erweiterung sowie das Mehrumsatzpotenzial der Maßnahme von vornherein stark begrenzt. Damit besteht zunächst eine örtliche Konkurrenz zum Nahversorgungszentrum Wewer, welche jedoch, wie eingangs geschildert, durch eine zumindest zum Edeka-Markt andererseits auch arbeitsteilige Versorgungsfunktion gemildert wird.

Wir berücksichtigen ferner, dass ein moderner Aldi-Discountmarkt auch an einem introvertierten Standort wie dem Wewerschen Bruch in geringem Umfang zusätzliche Streukunden von entfernteren, bisher nicht modernisierten Discountern auch der eigenen Marke abziehen kann. Derartige über das Einzugsgebiet hinausreichende Streuverflechtungen sind allerdings fragil bzw. von begrenzter Dauer: Sie können relativ leicht zurückgeführt werden, nachdem auch die belasteten Wettbewerber modernisiert und an Marktstandards angepasst worden sind. Der neu errichtete Aldi-Discounter in Wewer erhielt insoweit nur einen zeitlich begrenzten Wettbewerbsvorsprung gegenüber älteren Konkurrenten in der weiteren Umgebung.

Basis für die Auswirkungsanalyse ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des erweiterten Aldi-Discountmarktes in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Prognosesituation für das untersuchungsrelevante Sortiment Periodischer Bedarf. Die Haushalte des Einzugsgebietes bewerten ihre Einkaufsalternativen nach Markteintritt des erweiterten Aldi-Marktes neu und schichten ggf. Einkäufe aus anderen Destinationen dorthin um. Wie eingangs geschildert, sind die umsatzwirksamen Effekte jedoch begrenzt.

Der Standort bleibt solitär und weiterhin ohne synergetische Clustereffekte; das grundsätzliche Setting der zur Auswahl bestehenden Versorgungsalternativen bleibt ebenfalls unverändert, d. h. es tritt kein neuer Markt hinzu, sondern ein bestehender wird lediglich aufgewertet. Das Objekt erhält einen zeitgemäßen und modernen Marktauftritt und v. a. großzügige Verkehrsflächen und Regalplatzierungen; das Sortiment bleibt unverändert bzw. wird nicht erweitert. Damit ergeben sich für Kunden eher „weiche“ attraktivierende Momente. Großzügige Flächenverhältnisse können einen gewichtigen Attraktivitätsgewinn erzeugen, wenn Überlasterscheinungen zu Hochzeiten dadurch beseitigt werden können (diese können ggf. bei Edeka im NVZ Wewer vermutet werden); im untersuchten Aldi-Markt, der lagebedingt ohnehin nicht zu den stärker ausgelasteten Märkten des Netzes zählt, dürfte dieser Aspekt jedoch keine entscheidende Rolle spielen. Insoweit fällt der erwartete Mehrumsatz markttypisch unterproportional zur Flächenerweiterung aus. Ein Großteil des betriebswirtschaftlichen Vorteils trägt insoweit ohnehin nicht ein kalkulierter Mehrumsatz bei, sondern vielmehr Kosteneinsparungen durch eine effizientere Bewirtschaftung des modernisierten Marktes.

Nicht untersucht werden die Nonfood-Randsortimente des Discounters, da sie mit erwartbar 130 qm bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (letztlich durch die Festsetzungen des B-Plans zu regeln) weiterhin nur eine untergeordnete Bedeutung haben und sich der erwartete Umsatz zudem aus einem breiten Spektrum von Einzelsortimenten zusammensetzt, die als Aktionsware nur temporär angeboten werden. Einzelsortimentsbezogene Auswertungen können aufgrund der geringen Umsatzhöhe vernachlässigt werden.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Aldi-Lebensmitteldiscounter in Paderborn-Wewer – Simulierte Erweiterung in der Gegenwart – Verteilung der Nachfragevolumina je EZG-Zone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen															
Standortbereich	Zone 1 Nahbereich Wever-West		Zone 2 Wever-Ost		Kern-EZG Stadtteil Wever		Zone 3 Rand-EZG		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung t ₁ zu t ₀	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Tsd. Euro p. a. %	
	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %
Planvorhaben erweiterter Aldi-Ersatzneubau	2.569	25,0	1.692	13,5	4.261	18,7	79	10,1	4.340	18,4	921	5.262	38,1	1.211	29,9
sonstige Anbieter Zone 1															
Σ Anbieter Wewer West (Zone 1)	2.569	25,0	1.692	13,5	4.261	18,7	79	10,1	4.340	18,4	921	5.262	38,1	1.211	29,9
ZVB NVZ Wewer	2.343	22,8	4.762	38,0	7.106	31,2	113	14,4	7.218	30,6	1.000	8.219	59,6	-431	-5,0
Sonstige Anbieter Zone 2	50	0,5	223	1,8	273	1,2	2	0,3	276	1,2	40	316	2,3	-4	-1,2
Σ Anbieter Wewer Ost (Zone 2)	2.393	23,3	4.986	39,8	7.379	32,3	115	14,7	7.494	31,8	1.040	8.534	61,9	-435	-4,9
Σ Kerneinzugsgebiet (Zonen 1+2)	4.963	48,3	6.678	53,3	11.640	51,0	194	24,8	11.834	50,2	1.962	13.796	100,0	776	6,0
Anbieter Zone 3															
Umsatz/KKB im EZG	4.963	48,3	6.678	53,3	11.640	51,0	194	24,8	11.834	50,2	1.962	13.796	100,0	776	6,0
Abfluss nach ...															
Borchen - Nordborchen	254	2,5	248	2,0	503	2,2	39	5,0	542	2,3	7.185	7.726		-5	-0,1
Borchen - Sperrenberger Straße	206	2,0	338	2,7	544	2,4	37	4,8	581	2,5	11.963	12.544		-151	-1,2
Borchen - Bahnhofstraße	305	3,0	434	3,5	740	3,2	31	3,9	770	3,3	10.228	10.998		-39	-0,4
Borchen - Kirchborchen	92	0,9	120	1,0	213	0,9	23	3,0	236	1,0	2.621	2.857		-18	-0,6
Paderborn - SO Frankfurter Weg	185	1,8	180	1,4	365	1,6	23	3,0	389	1,6	4.876	5.265		-33	-0,6
Paderborn - Riemekeviertel Streulagen	164	1,6	179	1,4	343	1,5	8	1,0	351	1,5	15.918	16.269		-66	-0,4
Paderborn - NVZ Riemekestraße	504	4,9	626	5,0	1.130	5,0	31	4,0	1.161	4,9	20.441	21.602		-31	-0,1
Paderborn - NVZ Borchener Straße	92	0,9	63	0,5	155	0,7			155	0,7	8.638	8.793		-36	-0,4
Paderborn - Elsen Streulagen	123	1,2	150	1,2	274	1,2	28	3,6	302	1,3	21.681	21.983		-145	-0,7
Paderborn - STZ Elsen	244	2,4	248	2,0	492	2,2	63	8,0	555	2,4	17.197	17.752		-15	-0,1
Paderborn - Ergänzungstandort Südring-Center	1.119	10,9	1.127	9,0	2.246	9,8	94	12,0	2.340	9,9	38.562	40.902		-16	-0,0
Salzkotten - Heder Center	437	4,3	357	2,9	794	3,5	31	4,0	825	3,5	17.505	18.330		-105	-0,6
Salzkotten - Salinenhof	195	1,9	179	1,4	374	1,6	16	2,0	389	1,7	10.628	11.018		-20	-0,2
Salzkotten - Geseker Straße	92	0,9	56	0,5	149	0,7	8	1,0	157	0,7	8.107	8.264		-17	-0,2
Salzkotten - Scharmede							42	5,4	42	0,2	6.802	6.844		-5	-0,1
Salzkotten - Obertudorf/-Niedertudorf							7	0,9	7	0,0	4.407	4.414		-1	-0,0
Erklärte regionale Abflüsse gesamt	4.014	39,1	4.306	34,4	8.321	35,3	481	61,6	8.802	37,3	206.760	215.562			
Diffuser Abfluss	1.301	12,7	1.549	12,4	2.849	12,5	106	13,6	2.956	12,5					
Ausgabenvolumen	10.278	100,0	12.533	100,0	22.810	100,0	781	100,0	23.592	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

SO = Sonderstandort NVZ = Nahversorgungszentrum STZ = Stadtteilzentrum ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Bewertung der ermittelten Auswirkungen

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab dem gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall Strukturschädigungen (z. B. maßgebliche Forcierung der Leerstandssituation) unterstellt werden, auf einer „Maßgeblichkeitsschwelle“ von ca. 10 % kausaler Umsatzumverteilung.

Dieser Grenzwert basiert auf einer vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, herausgegebenen Langzeitstudie¹⁵, welche entsprechende Befunde einer Vorgängerstudie erneut bestätigte.

Aus den Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass in zentralen Versorgungsbereichen für zentrenrelevante Sortimente der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung bzw. 20 % bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Grundsatz anwendbar ist; jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind und insbesondere eine mögliche „Vorschädigung“ Zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010¹⁶ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorgeschädigt“ ist.

¹⁵ vgl. DSSW-Studie: Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der von der GMA initiierte und in Kooperation mit DSSW/DV durchgeführten Langzeitstudie, Herausgeber: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin 2017, S. 6

¹⁶ Az.: 7A 1635/07

Dieses Urteil verdeutlicht, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. „Vorschädigungen“ können vorliegen, wenn ein Standort bereits Erosionserscheinungen oder einsetzende Funktionsverluste z. B. durch erhöhte und nachhaltige Leerstandsbildungen, einen Verlust profilbildender Betriebe oder schwerwiegende und die Belastbarkeit herabsetzende funktionale Mängel aufweist. Ein rückläufiges Nachfragevolumen bzw. Kaufkraftverfall im Einzugsgebiet können die Situation verschärfen. Umgekehrt können eine allgemein niedrige Wettbewerbsintensität, leistungsstarke und gut ausgelastete Ankerbetriebe und ein steigendes Nachfragevolumen die tolerierbare Belastungsgrenze, ab der ein Umschlagen betriebswirtschaftlicher Effekte in negative städtebauliche Folgewirkungen befürchtet werden muss, auch steigern.

Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10%-Marke Strukturschädigungen angenommen werden.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen berücksichtigen wir, dass

- Auswirkungen gegenüber typgleichem Besatz (hier: Lebensmittel-Discontern) stärker als gegenüber typungleichem Besatz (hier: Lebensmittelvollsortimenter, spezialisierte Fachmärkte für Drogerieartikel, Getränke, Zoobedarf, Bio-Supermärkte) ausfallen;
- die Auswirkungen mit zunehmender Distanz und zunehmenden Angebotsalternativen tendenziell zurückgehen;

- die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene in Bezug auf das Sortiment Periodischer Bedarf niedrig bis mäßig ausgeprägt ist und ein hoher Kaufkraftanteil an andere Einzelhandelsstandorte innerhalb des Paderborner Stadtgebietes sowie in Nachbarkommunen abfließt;
- umgebende Versorgungsbereiche, v. a. auch das NVZ Wewer nicht als vorgeschädigt gelten und mindestens im üblichen Rahmen belastbar sind;
- das Vorhaben in einen steigenden Markt eintritt und Verdrängungseffekte durch ein wachsendes Nachfragevolumen schrittweise ausgeglichen werden können.

Der Markteintritt der Erweiterungsplanung wird nachfolgend zunächst im Rahmen einer Zeitpunktbetrachtung mit seinen kurzfristig bzw. unmittelbar erwartbaren Verdrängungseffekten dargestellt und bewertet (t_1) und anschließend durch Berücksichtigung des erwartbaren Nachfrageverlaufs bis 2025 mittelfristig dynamisiert (t_2).

5.4.1 Statische Betrachtung - Simulierter Markteintritt zu aktuellen Einwohner- und Nachfragebedingungen (t_1)

5.4.1.1 Ziel-Umsatzschätzung Aldi-Lebensmitteldiscounter

Die Zielumsatzschätzung resultiert bei statischer Betrachtungsweise aus den örtlichen Gegebenheiten, der Wettbewerbssituation, den Standorten mit vergleichbaren Lebensmitteldiscountern im Umland sowie aus dem bereits in der Ausgangslage am Standort Wewersches Bruch generierten Umsatz des Aldi-Marktes aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf. Der Zielumsatz nach Neubau/Erweiterung wird nach einer Neugewichtung der Einkaufsprioritäten durch die veränderte Kaufkraftbindung in den Marktzonen des Einzugsgebietes erzeugt. Dabei werden auch die erwirtschafteten Umsätze der betriebsüblichen Nonfood-Aktionssortimente als betriebstypischer Zuschlag berücksichtigt. Nonfood-Aktionsartikel werden typischerweise ergänzend zu Lebensmitteln erworben; ihr Umsatz hängt insoweit weitestgehend vom Umsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf ab.

Für das geplante Ersatz- und Erweiterungsneubauvorhaben Aldi ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatzerwartung von rd. 5,3 Mio. Euro p. a. (knapp +30 % gegenüber der Ausgangslage)

Inklusive betreiberüblichen Nonfood-Aktionssortimenten dürfte sich der Zielumsatz des erweiterten Aldi-Marktes Betrachtung in der Gegenwart (t_1) auf etwa knapp 6,3 Mio. Euro p. a. belaufen.

Umsatzschätzung geplanter Ersatzneubau Aldi-Lebensmitteldiscounter - Statische Berechnung Markteintritt in der Gegenwart (t ₁)						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen	Kaufkraft- bindung	Zielumsatz	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1	3.104	10.278	25,0	2.569	48,8	
2	3.785	12.533	13,5	1.692	32,2	
3	236	781	10,1	79	1,5	
EZG	7.125	23.592	18,4	4.340	82,5	
plus externer Zufluss				921	17,5	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				5.262	100,0	83
zzgl. Gebrauchsgüter				1.108		17
Gesamtumsatz p. a.				6.370		100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment		Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.		
Periodischer Bedarf		5.262	1.170	4.497		
Nonfood Aktion		1.108	130	8.526		
Σ Aldi-Lebensmitteldiscounter		6.370	1.300	4.900		

Quelle: bulwiengesa AG

Der Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzonen differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Zone 1 (Nahbereich Wewer-West) würden durchschnittlich gut 25 % der Kaufkraft gebunden. Dies entspricht einem Umsatzbeitrag von knapp 2,6 Mio. Euro. Gegenüber der Ausgangslage ist eine Steigerung der Kaufkraftbindung von gegenwärtig 20 % auf 25 % eingeräumt. Diese Größenordnung ist durchaus

optimistisch und wird üblicherweise von Lebensmittel-Vollsortimentern mit ihrem ungleich tieferen Sortiment und entsprechend höherem Versorgungsgrad, nur selten jedoch von einem einzelnen Discounter erreicht¹⁷. Im Rahmen eines noch marktrealistischen Worst-Case-Ansatzes unterstellen wir eine derart hohe Marktleistung, weil der Nahbereich der Zone 1 zuvor von Überschneidungsbereichen mit dem NVZ Wewer weitestgehend bereinigt wurde und Aldi in diesem reduzierten Nahbereich der alleinige Nahversorger ist.

- Aldi erreicht auch Kunden aus der Osthälfte des Stadtteils Wewer (Zone 2), teilt sich dort den Markt jedoch mit dem Nahversorgungszentrum und tritt hinsichtlich der Marktdurchdringung hinter dieses zurück. In Zone 2 erzielt das Vorhaben prospektiv unter Berücksichtigung des vorhandenen Nahversorgungsangebotes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (Edeka-Supermarkt und Netto-Lebensmitteldiscounter) eine Kaufkraftbindung von ca. 13 % bis 14 % bzw. knapp 1,7 Mio. Euro p. a. Zum Vergleich: Das Nahversorgungszentrum Wewer bindet in Zone 2 etwa 38 % der Nachfrage (vgl. Kaufkraftstrom-Modellrechnung zum Zeitpunkt t₁ nach Markteintritt der Aldi-Erweiterung in der Gegenwart).
- Mit Kunden der Zone 3 werden prospektiv aufgrund der geringen Einwohnerzahl nur etwa 0,08 Mio. Euro p. a. mit einer Kaufkraftbindung von etwa 10 % generiert.

¹⁷ Wir weisen an dieser Stelle erneut darauf hin, dass die im EHK Paderborn 2015 aufgenommene Spanne von 35 - 50 % der Nachfrage im Nahbereich als (fiktiver!) Sollumsatz eines Planvorhabens keine reale Kaufkraftbindung darstellt, sondern im Rahmen eines standardisierten Ansatzes als Zentralität zu verstehen ist, d. h. der Sollumsatz entspricht einem Anteil von 35 - 50 % des Nachfragevolumens im Nahbereich des Untersuchungsobjektes. Da jeder Lebensmittelmarkt auch Umsätze mit Kunden tätigt, die außerhalb dieses standardisiert gebildeten Nahbereiches leben, darf diese Größenordnung also nicht als tatsächliche Kaufkraftbindung verstanden werden. Insoweit besteht an dieser Stelle kein Widerspruch zur Nahbereichsableitung in Kap. 4.1!

- Hinzu kommen im Kernsortiment rd. 0,9 Mio. Euro p. a. durch externe Kunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes. Sie fließen dem Aldi-Discountmarkt v. a. aus den verkehrlich gut an Wewer angebundenen Stadtteilen Salzkotten-Scharmede und Borchten-Alfen zu. Derartige Zuflüsse bestehen bereits in der Ausgangslage.
Zusammengefasst bezieht der erweiterte Aldi-Discountmarkt etwa 82 % und damit den weit überwiegenden Umsatzanteil aus dem Stadtteil Wewer inkl. der in Zone 3 zusammengefassten gestreuten Einzelhaushalte in dessen unmittelbaren Peripherie. Er hat soweit einen recht klaren Nahversorgungscharakter. Diese Proportionen bestehen näherungsweise bereits in der Ausgangslage und werden durch die Erweiterung voraussichtlich auf Grund der niedrigen Zentralität des solitär in introvertierter Wohnlage gelegenen Standortes nur unwesentlich verändert¹⁸.
- Für betriebstypen-/betreibertypische Nonfood-Aktionssortimente) wird ein Umsatzvolumen von etwa 1,1 Mio. Euro p. a. in Ansatz gebracht. Dies entspricht einem Umsatzanteil von rd. 17,5 %. Er liegt im Rahmen des Aldi-spezifischen Benchmark von ca. 18 %. Derartige Produkte werden üblicherweise im Rahmen des Lebensmittelkaufs mit erworben. Sie können jedoch, da regelmäßig beworben, auch einen eigenständigen Besuch auslösen.

In der Addition aller Einzelkomponenten ergibt sich für das geplante Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.300 qm und für den Fall einer Eröffnung des erweiterten Marktes zu gegenwärtigen Nachfragebedingungen eine Umsatzchance von rd. 6,4 Mio. Euro p. a. Hieraus ergäbe sich in der Gegenwart eine Flächenproduktivität von rd. 4.900 Euro/qm VKF. Der aktuell aus-

gewiesene Aldi-Durchschnittswert im Regierungsbezirk Detmold liegt bei 6.310 Euro/qm VKF, jedoch bezogen auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 885 qm. Wie bereits in Kap. 4.1.1 erläutert, ist dieser Durchschnittswert retrograd aus dem Bestandsnetz ermittelt und kann nicht auf erweiterte Märkte übertragen werden, weil sich der Umsatzzuwachs einer Erweiterung grundsätzlich unterproportional zum Verkaufsflächenzuwachs verhält (ansonsten müsste die betriebswirtschaftlich optimale Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes unendlich groß sein). Unter Berücksichtigung dieses Umstands kann für einen Aldi-Discountmarkt in der Größenordnung von 1.300 qm in der Gegenwart ein Referenzwert von etwa 5.000 - 5.200 Euro/qm angenommen werden, der im vorliegenden Fall voraussichtlich leicht unterschritten würde. Tatsächlich eröffnet sich perspektivisch jedoch eine höhere Umsatzerwartung, da das Vorhaben in einem Markt mit steigendem Nachfragevolumen geplant ist und je nach Eröffnungszeitpunkt insoweit mit höheren tatsächlichen Umsätzen gerechnet werden kann. Die dynamisierte Kaufkraftstrom-Modellrechnung leitet in Kap. 5.4.2 entsprechend einen für das Jahr 2025 prognostizierten Zielumsatz ab.

¹⁸ Ablesbar aus der Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Ausgangslage: Aldi erwirtschaftet gegenwärtig ca. 3,367 Mio. von ca. 4,05 Mio. Euro p. a. mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet, entsprechend ca. 83 % seines Umsatzes.

5.4.1.2 Marktverteilung im Einzugsgebiet nach Planumsetzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt (t_1)

Die Modernisierung und Erweiterung eines bereits bestehenden Nahversorgungsmarktes in solitärer Wohngebietslage hat grundsätzlich nur begrenzte Auswirkungen auf das Vermögen des gesamten Nahversorgungsnetzes zur Bindung örtlicher Kaufkraft. Die Maßnahme dient primär der Sicherung der bereits vorhandenen Netzabdeckung und nicht der Schließung einer Versorgungslücke oder der Vertiefung des vorhandenen Angebotes durch einen bislang fehlenden Vertriebstyp. Die lokale Kaufkraftbindung des gesamten Nahversorgungsnetzes in Wewer ist in den Kaufkraftstrom-Modellrechnungen zur Ausgangslage und zur Prognosesituation t_1 ablesbar. Zwar kann Aldi seine eigene Kaufkraftbindung z. B. in Zone 1 gemäß (optimistischer) Modellrechnung um +5 %-Punkte von bisher 20 % auf künftig 25 % und in Zone 2 von bisher 10 % auf künftig 13,5 % ausbauen, dieser Effekt schlägt jedoch nicht voll auf den Stadtteil durch, da er durch interne Verdrängung gegenüber dem NVZ Wewer gemindert wird.

Alles in allem wird die Eigenbindung in Wewer inkl. der Randzone 3 durch den Effekt der Aldi-Erweiterung von gegenwärtig knapp 48 % auf künftig etwa 51 % erhöht. Wie bereits im Verlauf der Analyse erläutert, hat die Aldi-Erweiterung insoweit also nur einen recht geringen Einfluss auf das Marktgefüge im Untersuchungsraum.

Abfließende Kaufkraft aus Wewer, die zuvor an umgebenden Einzelhandelsstandorten gebunden wurde, kann durch den erweiterten Ersatzneubau entsprechend begrenzt zurückgeholt werden.

Auch künftig fließt noch etwa die Hälfte der lokalen Nachfrage zu Standorten außerhalb von Wewer ab, u. a. da in Wewer das Betriebstypenspektrum der Nahversorgung bisher nicht vollständig abgebildet werden kann (z. B. sind u. a. Drogeriemarkt, marktgerecht dimensionierter Lebensmittel-Vollsortimenter/Verbrauchermarkt sowie Bio-Lebensmittelmarkt in Wewer nicht verfügbar).

5.4.1.3 Umsatzrekrutierung

Potenziell verdrängungswirksam und damit untersuchungsrelevant ist nur der durch den erweiterten Ersatzneubau des Lebensmitteldiscounters generierte Mehrumsatz. Bisher dürfte der Aldi-Markt am Standort Wewersches Bruch knapp 4,1 Mio. Euro p. a. im Periodischen Bedarfssegment erwirtschaftet haben; künftig sind es in der Kurzfrist-Betrachtung ca. 5,3 Mio. Euro p. a.

Umsatzrekrutierung des projektierten Vorhabens Ersatzneubau Aldi-Lebensmitteldiscounter im Kernsortiment Periodischer Bedarf Synopsis aus der Kaufkraftstrom-Modellrechnung Gegenwart und Prognose t_1		
	Umsatz	
Projektumsatz durch:	ca. Mio. Euro p. a.	Umsatzanteil %
Umverteilung im EZG (Bereiche Wewer-West und-Ost)	0,4	8,3
Umverteilung im EZG (Zone 3)	0,0	0,0
Zwischensumme Umverteilung im EZG	0,4	8,3
Umverteilung bei betrachteten Einkaufsalternativen außerhalb des EZG	0,7	13,4
Zwischensumme Umverteilung im EZG + konkret betrachtete Lagebereiche außerhalb	1,1	21,6
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungs- raumes/zusätzliche externe Streuzuflüsse	0,1	1,3
Umsatz aus Umverteilung	1,2	23,0
Ausgangsumsatz Aldi Bestandsobjekt	4,1	77,0
Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf	5,3	100,0

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Der zu erwartende Mehrumsatz des Planvorhabens im Kernsortiment Periodischer Bedarf von rd. 1,2 Mio. Euro dürfte sich zu rd. 0,4 Mio. Euro aus Umverteilung im Einzugsgebiet (Stadtteil Wewer) sowie zu knapp 0,70 Mio. Euro aus Umverteilung an umgebenden Standorten

zusammensetzen. Weitere knapp 0,1 Mio. Euro entfallen auf diffuse Umsatzumverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes bzw. zusätzliche externe Streuzuflüsse.

5.4.1.4 Umverteilungseffekte - Erweiterung zum gegenwärtigen Zeitpunkt (t_1)

Umverteilungseffekte innerhalb des Einzugsgebietes

Wie oben dargestellt, würde das Ansiedlungsvorhaben innerhalb des Einzugsgebietes mit derzeitigem Nachfragevolumen ein kumuliertes Umverteilungspotenzial im Periodischen Bedarf von rd. 0,4 Mio. Euro p. a. gegenüber dem dort ansässigen Wettbewerb generieren. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. -4,9 %.

- Aufgrund des geplanten attraktivierten Aldi-Marktes wird neben dem verorteten Edeka-Supermarkt im ZVB Wewer (Zone 2) schwerpunktmäßig der typgleiche Wettbewerber Netto von einem Umsatzrückgang betroffen sein. Die Umsatzumverteilungsquote für den Zentralen Versorgungsbereich beträgt rechnerisch insgesamt allerdings mäßige -5 %. Für den Netto-Lebensmitteldiscounter wird hierbei prospektiv ein Umsatzrückgang um ca. -7 % erwartet. Diese Verdrängung geht von örtlichen Kunden aus, die die Verteilung ihrer Einkäufe zwischen Aldi und dem Nahversorgungszentrum nach Aldi-Erweiterung zu dessen Gunsten neu gewichten. Da sich die fußläufigen Nahbereiche kaum überschneiden, wird dieser Effekt jedoch gemindert. Kaum berührt wird zudem die Partizipation des Nahversorgungszentrums am Durchgangsverkehr sowie dessen struktureller Vorteil des Clustereffektes. Da die Anbieter dort leistungsfähig und wettbewerbsrobust aufgestellt sind, kann diese Größenordnung ohne Risiken für Funktionsverluste, nennenswerte Frequenz- oder Reichweitenverluste oder gar nachhaltige Marktaustritte zugemutet werden.

- Der sonstige Lebensmittel-Kleinhandel in der Zone 2 würde aufgrund der Betriebstypenstruktur mit einer Umsatzverlagerungsquote von insgesamt ca. -1,2 % nur marginal belastet werden. Er konkurriert nicht mit dem Aldi-Discountmarkt und verliert lediglich durch entfallende Kopplungskäufe geringfügig an Umsatz.

Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

Umverteilungseffekte an umgebenden Nahversorgungsstandorten erreichen in der Summe eine Größenordnung von etwa 0,70 Mio. Euro p. a. Auf Grund der relativen Vielzahl umgebender Standorte ist die Streuung jedoch erheblich. Entsprechend sind nur geringe und überwiegend nicht spürbare Umsatzumverteilungswirkungen von etwa -1,2 % in Borchsen-Sperenberger Straße (u. a. Aldi) und -0,7 % in Paderborn-Elssener Streulagen (Lidl, Aldi) zu erwarten. Die Umverteilungsquoten an den übrigen untersuchten Einzelhandelsstandorten bewegen sich mit einer Spanne von -0,0 % bis -0,6 % auf einem nicht mehr wahrnehmbaren Niveau. Abflüsse in übergeordnete Einkaufsdestinationen, z. B. Südring-Center werden auf Grund der weiterhin überlegenen Großflächen und Clustereffekte wenig berührt.

Insgesamt sind auch bei der ungünstigen, d. h. das Nachfragewachstum nicht berücksichtigenden statischen Betrachtung keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungsnetz oder umgebende zentrale Standorte zu erwarten. Selbst im NVZ Wewer erreichen die zu erwartenden Umsatzverluste kaum ein abwägungsrelevantes Niveau.

Das Vorhaben trägt insoweit ohne nennenswerte städtebauliche Risiken dazu bei, das vorhandene Nahversorgungsnetz im Stadtteil Wewer zu attraktivieren und längerfristig zu sichern.

Umverteilungswirkungen durch das Projektvorhaben Ersatzneubau Aldi-Lebensmitteldiscounter im Kernsortiment Periodischer Bedarf Synopsis aus der Kaufkraftstrom-Modellrechnung Gegenwart und Prognose t_1				
	Ausgangs- umsatz	Prognose- Umsatz	Projekt- umsatz durch Umverteil.	Umver- teilungsquote
Standort-/Lagebereich	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%
Anbieter Wewer-West (kein Angebot außer Aldi)	0,0	0,0	0,00	0,0
Zwischensumme Wewer-West (Zone 1)	0,0	0,0	0,00	0,0
ZVB NVZ Wewer	8,6	8,2	0,43	-5,0
Sonstige Anbieter Wewer-Ost Zone 2	0,3	0,3	0,00	-1,2
Zwischensumme Kern- EZG (Zonen 1+ 2)	9,0	8,5	0,44	-4,9
Anbieter Zone 3 (kein Angebot)	0,0	0,0	0,00	0,0
Summe EZG gesamt	9,0	8,5	0,44	-4,9
Borchen - Nordborchen	7,7	7,7	0,01	-0,1
Borchen - Sperenberger Straße	12,7	12,5	0,15	-1,2
Borchen - Bahnhofstraße	11,0	11,0	0,04	-0,4
Borchen - Kirchborchen	2,9	2,9	0,02	-0,6
Paderborn - SO Frankfurter Weg	5,3	5,3	0,03	-0,6
Paderborn - Riemekeviertel Streulagen	16,3	16,3	0,07	-0,4
Paderborn - NVZ Riemekestraße	21,6	21,6	0,03	-0,1
Paderborn - NVZ Borchener Straße	8,8	8,8	0,04	-0,4
Paderborn - Elsen Streulagen	22,1	22,0	0,14	-0,7
Paderborn - STZ Elsen	17,8	17,8	0,02	-0,1
Paderborn - Ergänz.standort Südring-Center	40,9	40,9	0,02	-0,0
Salzkotten - Heder Center	18,4	18,3	0,10	-0,6
Salzkotten - Salinenhof	11,0	11,0	0,02	-0,2
Salzkotten - Geseker Straße	8,3	8,3	0,02	-0,2
Salzkotten - Scharmede	6,8	6,8	0,00	-0,1
Salzkotten - Obertudorf/-Niedertudorf	4,4	4,4	0,00	-0,0
Summe betrachtete Standorte außerhalb des EZG	194,9	194,2	0,65	-0,3

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

5.4.2 Dynamisierte Wirkungsanalyse (t_2)

5.4.2.1 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Projektes mit Prognosehorizont Jahr 2025

Eine statische Auswirkungsanalyse untersucht in Märkten mit steigendem Nachfragevolumen ein für das Untersuchungsvorhaben ungünstiges Szenario, nämlich einen Markteintritt ohne Berücksichtigung des Umstandes, dass ein wachsendes Nachfragepotenzial die Tragfähigkeit für alle Marktakteure fortlaufend verbessert. Davon profitiert sowohl das Planvorhaben selbst als auch seine Wettbewerber¹⁹. In fallenden Märkten tritt der gegenteilige Effekt ein: Eine statische Analyse blendet die zusätzlichen Auswirkungen auf das Wettbewerbsnetz aus, die über die ermittelten Verdrängungswirkungen hinaus durch eine fortschreitende Erosion der Nachfrageplattform auf alle Marktakteure einwirken und wodurch Verdrängungseffekte im Zeitablauf verschärft werden.

Das nahversorgungsrelevante Marktvolumen im Einzugsgebiet wird auf Grund voraussichtlich leicht steigender Pro-Kopf-Ausgaben mittelfristig bis 2025 um rd. 5,8 % von gegenwärtig 23,6 Mio. Euro auf knapp 25 Mio. Euro p. a. steigen. Im übrigen Paderborner Stadtgebiet außerhalb des Stadtteils Wewer kommt voraussichtlich zusätzliches Nachfragewachstum durch steigende Einwohnerzahlen zum Tragen. Mittels Einstellung der prognostizierten Nachfragevolumina in die Prognosesituation der Kaufkraftstrom-Modellrechnung können die kompensatorischen Wirkungen des im Einzugsgebiet mittelfristig absehbaren Marktwachstums auf die von den Vorhaben ausgehenden Verdrängungswirkungen zum prospektiv tatsächlichen Zeitpunkt des Markteintritts des Planvorhaben (t_2) vorausgeschätzt und in der Be-

¹⁹ Eine Auswirkungsanalyse ist auch dann noch statisch, wenn lediglich der Zeitpunkt des analysierten Markteintritts in die Zukunft verlegt wird. Die Dynamisierung kommt durch die Einbeziehung eines Zeitablaufs zustande.

wertung berücksichtigt werden. Ebenso lässt sich der mittelfristige Zielumsatz des Untersuchungsvorhabens selbst ermitteln.

Im Grundsatz müssten auch bereits bekannte weitere Planvorhaben des Einzelhandels berücksichtigt werden. Diese Methode wäre korrekt und wird durchaus angewandt, wenn z. B. der kommunale Plangeber mehrere parallel betriebene Vorhaben des Einzelhandels simultan auf ausreichende Tragfähigkeit und erwartbare Verdrängungswirkungen im Zeitablauf prüfen möchte. Sofern in einem kommunalen Einzelhandelskonzept eine fortschreibungsfähige Tragfähigkeitsanalyse enthalten ist, kann die Standortkommune auf diese Weise dafür Sorge tragen, dass die Gesamtheit aller Maßnahmen der Nachfrageentwicklung nicht voraussieht.

Eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse soll jedoch die Auswirkungen des Untersuchungsvorhabens unverwässert durch Konkurrenzplanungen ermitteln und bewerten. Daher sind die im Untersuchungsraum ausreichend konkretisierten bzw. in Bau befindlichen Wettbewerbsplanungen in dieser Analyse zwar berücksichtigt, jedoch als sicher in den Markt eintretend bereits in die Ausgangslage vorgezogen worden. Insoweit ist der kurz- bis mittelfristig gegenwärtig einigermaßen sicher annehmbare Wettbewerbsbestand in der gesamten Auswirkungsanalyse bereits berücksichtigt.

In der Annahme, dass die Haushalte des Einzugsgebietes bei einem solchermaßen eingefrorenen Wettbewerbsszenario ihre Einkäufe in naher bis mittlerer Zukunft ebenso aufteilen wie gegenwärtig, können die Verdrängungseffekte des Planvorhabens im Zeitablauf analysiert werden.

Im Ergebnis ist bei unveränderter Kaufkraftbindung im Jahr 2025 von einer deutlich besseren Auslastung des künftig erweiterten Aldi-Marktes sowie von einer vollständigen Kompensation der durch die Erwei-

terung ausgelösten Verdrängungswirkungen im Zeitablauf auszugehen.

Für den erweiterten Aldi-Lebensmitteldiscounter ergibt sich aufgrund der steigenden Nachfrageplattform bis 2025 im Periodischen Bedarfssegment eine Umsatzerwartung von rd. 5,6 Mio. Euro p. a. Inklusive Nonfood-Aktionssortimenten (ca. 1,15 Mio. Euro p. a.) steigt der gesamte Zielumsatz des Vorhabens auf knapp 6,8 Mio. Euro p. a.

Die Flächenproduktivität erreicht bis 2025 eine Größenordnung von ca. 5.200 Euro/qm und entspricht damit dem Vergleichsrahmen für erweiterte Aldi-Märkte der Region.

Da die Entwicklung von Lebensmittelmärkten – insbesondere auch ein Flächenausbau zur Anpassung der Märkte an veränderte Marktanforderungen – stets auch eine in die Zukunft gerichtete Maßnahme der Standortsicherung darstellt, wurde die Zielauslastung dieses Aldi-Marktes als Referenzmaßstab in die Verkaufsflächenermittlung des Kap. 4.1.1 übernommen. Da mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse eine qualifizierte Umsatz- und Auslastungsprognose für den konkreten Fall unter Berücksichtigung aller relevanten Marktrahmenbedingungen erstellt worden ist, besteht hier insoweit kein Anlass, hilfsweise auf Durchschnittswerte zurückzugreifen.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Aldi-Lebensmitteldiscounter in Paderborn-Wewer																
– Zukünftig - Mittelfristprognose 2025 -																
Verteilung der Nachfragevolumina je EZG-Zone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																
Standortbereich	Zone 1 Nahbereich Wever-West		Zone 2 Wever-Ost		Kern-EZG Stadtteil Wever		Zone 3 Rand-EZG		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung t2 zu t0		
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Umsatz		
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
Planvorhaben erweiterter Aldi-Ersatzneubau	2.718	25,0	1.790	13,5	4.508	18,7	84	10,1	4.592	18,4	1.012	5.604	38,2	1.553	38,4	
sonstige Anbieter Zone 1																
Σ Anbieter Wewer West (Zone 1)	2.718	25,0	1.790	13,5	4.508	18,7	84	10,1	4.592	18,4	1.012	5.604	38,2	1.553	38,4	
ZVB NVZ Wewer	2.479	22,8	5.038	38,0	7.517	31,2	120	14,4	7.637	30,6	1.098	8.735	59,5	85	1,0	
Sonstige Anbieter Zone 2	53	0,5	236	1,8	289	1,2	3	0,3	291	1,2	44	335	2,3	16	5,0	
Σ Anbieter Wewer Ost (Zone 2)	2.532	23,3	5.274	39,8	7.806	32,3	123	14,7	7.928	31,8	1.142	9.070	61,8	101	1,1	
Σ Kerneinzugsgebiet (Zonen 1+2)	5.250	48,3	7.064	53,3	12.313	51,0	207	24,8	12.520	50,2	2.154	14.674	100,0	1.655	12,7	
Anbieter Zone 3																
Umsatz/KKB im EZG	5.250	48,3	7.064	53,3	12.313	51,0	207	24,8	12.520	50,2	2.154	14.674	100,0	1.655	12,7	
Abfluss nach ...																
Borchen - Nordborchen	269	2,5	262	2,0	532	2,2	42	5,0	573	2,3	7.889	8.462		731	9,5	
Borchen - Sperenberger Straße	217	2,0	358	2,7	575	2,4	40	4,8	615	2,5	13.136	13.751		1.055	8,3	
Borchen - Bahnhofstraße	323	3,0	459	3,5	782	3,2	33	3,9	815	3,3	11.231	12.045		1.008	9,1	
Borchen - Kirchborchen	98	0,9	127	1,0	225	0,9	25	3,0	250	1,0	2.878	3.128		253	8,8	
Paderborn - SO Frankfurter Weg	196	1,8	191	1,4	387	1,6	25	3,0	412	1,6	5.354	5.765		468	8,8	
Paderborn - Riemekviertel Streulagen	174	1,6	189	1,4	363	1,5	8	1,0	371	1,5	17.478	17.849		1.514	9,3	
Paderborn - NVZ Riemekestraße	533	4,9	662	5,0	1.195	5,0	33	4,0	1.228	4,9	22.444	23.672		2.039	9,4	
Paderborn - NVZ Borchener Straße	98	0,9	66	0,5	164	0,7			164	0,7	9.485	9.649		819	9,3	
Paderborn - Elsen Streulagen	130	1,2	159	1,2	290	1,2	30	3,6	320	1,3	23.806	24.126		1.998	9,0	
Paderborn - STZ Elsen	258	2,4	262	2,0	521	2,2	67	8,0	587	2,4	18.882	19.470		1.703	9,6	
Paderborn - Ergänzungsstandort Südring-Center	1.184	10,9	1.192	9,0	2.376	9,8	100	12,0	2.476	9,9	42.341	44.817		3.899	9,5	
Salzkotten - Heder Center	462	4,3	378	2,9	840	3,5	33	4,0	873	3,5	19.220	20.094		1.659	9,0	
Salzkotten - Salinenhof	207	1,9	189	1,4	395	1,6	17	2,0	412	1,7	11.670	12.082		1.045	9,5	
Salzkotten - Geseker Straße	98	0,9	60	0,5	158	0,7	8	1,0	166	0,7	8.902	9.068		787	9,5	
Salzkotten - Scharmede							45	5,4	45	0,2	7.468	7.513		665	9,7	
Salzkotten - Obertudorf/-Niedertudorf							8	0,9	8	0,0	4.839	4.846		432	9,8	
Erklärte regionale Abflüsse gesamt	4.247	39,1	4.555	34,4	8.802	36,5	513	61,6	9.315	37,3	227.022	236.337				
Diffuser Abfluss	1.376	12,7	1.638	12,4	3.014	12,5	113	13,6	3.128	12,5						
Ausgabenvolumen	10.872	100,0	13.257	100,0	24.129	100,0	834	100,0	24.963	100,0						

Quelle: bulwiengesa AG

SO = Sonderstandort NVZ = Nahversorgungszentrum STZ = Stadtteilzentrum ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Umsatzschätzung geplanter Ersatzbau Aldi-Lebensmitteldiscounter mit Prognosehorizont im Jahr 2025 (t ₂)						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen	Kaufkraft- bindung	Zielumsatz	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1	3.104	10.872	25,0	2.718	48,5	
2	3.785	13.257	13,5	1.790	31,9	
3	238	834	10,1	84	1,5	
EZG	7.127	24.963	18,4	4.592	81,9	
plus externer Zufluss				1.012	18,1	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				5.604	100,0	83
zzgl. Gebrauchsgüter				1.156		17
Gesamtumsatz p. a.				6.760		100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment		Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.		
Periodischer Bedarf		5.604	1.170	4.790		
Nonfood Aktion		1.156	130	8.892		
Σ Aldi-Lebensmitteldiscounter		6.760	1.300	5.200		

Quelle: bulwiengesa AG

5.4.2.2 Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet – Mittelfristprognose

Die auf das Jahr 2025 fortgeschriebene Kaufkraftstrom-Modellrechnung zeigt umseitig bzw. in der Ergebnissynopse nebenstehend, dass im Zeitvergleich t₂ (Jahr 2025) zu t₀ (vor Aldi-Erweiterung) das Nachfragewachstum im Untersuchungsraum nicht nur den Zielumsatz des untersuchten Aldi-Marktes heraufsetzt, sondern dass auch das übrige Nahversorgungsnetz daran soweit partizipieren kann, dass die projektinduzierten Verdrängungswirkungen an allen Standorten in diesem Zeitraum nicht nur ausgeglichen, sondern auch überkompensiert werden können. Eine Kompensation dürfte selbst in dem relativ am stärksten betroffenen NVZ Wewer nach etwa 3-4 Jahren zu erwarten sein.

Standorte außerhalb des Einzugsgebietes können nahezu ohne projektbedingte Abstriche zusammen mit der Nachfrageplattform wachsen.

Das Planvorhaben führt daher in der dynamisierten Betrachtung nicht zu einer dauerhaften Umsatzminderung, sondern unterbricht bzw. verlangsamt für die betroffenen Anbieter die Teilhabe am Nachfragewachstum im Untersuchungsraum.

Wenngleich die Auswirkungsanalyse bei statischer Betrachtung bereits keine kritischen Befunde ergab, wird bei der dynamisierten Betrachtung nochmals deutlich, dass unter Marktwachstumsbedingungen die Bereitschaft der Betreiber, auch höhere Umsatzbelastungen in Kauf zu nehmen und dabei an ihren Standorten festzuhalten, ungleich größer sein kann, als in fallenden Märkten.

Auch bei dynamisierter Betrachtung erweist sich die vorgesehene Erweiterung des Aldi-Marktes für das umgebende Standort- und Zentrennetz insoweit als unbedenklich und der Ausnahmetatbestand zu Ziel 6-5-2 ist auch hinsichtlich der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausreichend nachgewiesen.

Umwertlungswirkungen durch das Projektvorhaben Ersatzneubau Aldi-Lebensmitteldiscounter im Kernsortiment Periodischer Bedarf (dynamische Betrachtung bis 2025, Zeitpunkt t ₂)				
	Ausgangs-umsatz	Prognose-Umsatz 2025	Umsatz-veränderung bis 2025	Umver-teilungsquote
Standort-/Lagebereich	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%
Anbieter Wewer-West (außer Aldi kein Angebot)	0,0	0,0	0,00	0,0
Zwischensumme Wewer-West (Zone 1)	0,0	0,0	0,00	0,0
ZVB NVZ Wewer	8,6	8,7	0,09	1,0
Sonstige Anbieter Wewer-Ost Zone 2	0,3	0,3	0,02	5,0
Zwischensumme Kern- EZG (Zonen 1+ 2)	9,0	9,1	0,10	1,1
Anbieter Zone 3 (kein Angebot)	0,0	0,0	0,00	0,0
Summe EZG gesamt	9,0	9,1	0,10	1,1
Borchen - Nordborchen	7,7	8,5	0,73	9,5
Borchen - Sperenberger Straße	12,7	13,8	1,06	8,3
Borchen - Bahnhofstraße	11,0	12,0	1,01	9,1
Borchen - Kirchborchen	2,9	3,1	0,25	8,8
Paderborn - SO Frankfurter Weg	5,3	5,8	0,47	8,8
Paderborn - Riemekeviertel Streulagen	16,3	17,8	1,51	9,3
Paderborn - NVZ Riemekestraße	21,6	23,7	2,04	9,4
Paderborn - NVZ Borchener Straße	8,8	9,6	0,82	9,3
Paderborn - Elsen Streulagen	22,1	24,1	2,00	9,0
Paderborn - STZ Elsen	17,8	19,5	1,70	9,6
Paderborn - Ergänzungsstandort Südring-Center	40,9	44,8	3,90	9,5
Salzkotten - Heder Center	18,4	20,1	1,66	9,0
Salzkotten - Salinenhof	11,0	12,1	1,04	9,5
Salzkotten - Geseker Straße	8,3	9,1	0,79	9,5
Salzkotten - Scharmiede	6,8	7,5	0,66	9,7
Salzkotten - Obertudorf/-Niedertudorf	4,4	4,8	0,43	9,8
Summe betrachtete Standorte außerhalb des EZG	216,3	236,3	20,07	9,3

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

6 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN DEN RAUMORDNERISCHEN ZIELSETZUNGEN UND VORGABEN DES EINZELHANDELS-KONZEPTES FÜR PADERBORN

Die beabsichtigte Dimensionierung des untersuchten Vorhabens mit rd. 1.300 qm VKF ist gemäß Vorgaben des lokalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2015 anhand des Nachfragevolumens der in seinem Nahbereich ansässigen Haushalte plausibilisierbar. Ferner erfüllt es die Ansiedlungsgrundsätze für Nahversorger gem. Kap. 10.2 des Konzeptes.

Gleichwohl ist eine landesplanerische Zielprüfung obligatorisch, zumal das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Paderborn und dessen Steuerungsgrundsätze für Nahversorgung in Kap. 10.2 vor dem Hintergrund des alten Einzelhandelserlasses aus 2008 ausgearbeitet worden sind.

Nach Lesart der Gutachter setzt eine großflächige dezentrale Nahversorgungsentwicklung gem. Einzelhandelserlass 2021 voraus, dass entweder der Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot gem. Ziel 6-5-2 nachgewiesen wird oder die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO durch Nachweis einer städtebaulichen Atypik für den konkreten Einzelfall ausgeräumt werden kann.

Ziel 6-5-2 Integrationsgebot verweist großflächige Nahversorger grundsätzlich an Standorte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Ausnahmen sind für nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Lebensmittelmärkte) unter Nebenbedingungen möglich, wenn dies aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist. Im Stadtteil Wewer besteht nahe des östlichen Siedlungsrandes mit dem dortigen Nahversorgungszentrum zwar ein ausreichend qualifizierter zentraler Lage-

bereich; auf Grund seiner asymmetrischen Lage im Siedlungsgebiet kann dieser jedoch keine angemessene fußläufige Versorgung für den gesamten Stadtteil übernehmen. Diese Abdeckung wird durch den dezentralen Nahversorgungsstandort am Wewerschen Bruch gewährleistet. Dort wiederum ist eine Zentrumsbildung nicht intendiert; der räumlich abgeschlossene Stadtteil würde ein weiteres Zentrum, neben dem bereits vorhandenen vermutlich auch nicht tragen können. Um die Markt- und Wettbewerbsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes am Wewerschen Bruch zu erhalten und somit auch die Grundversorgung der Bevölkerung im westlichen Stadtteil dauerhaft zu gewährleisten, ist eine Ertüchtigung und marktgerechte Erweiterung erforderlich. Die Zielverkaufsfläche ist aus dem Nahbereich heraus ableitbar und auf ausreichende Verträglichkeit untersucht worden. Damit kann der Ausnahmetatbestand hinreichend nachgewiesen werden; vgl. hierzu in der Gesamtschau auch die nachstehende Prüfsynopse.

Zielprüfung LEP 2020 – Synopse (LEP Nordrhein-Westfalen, Kap. 6.5 Großflächiger Einzelhandel)		
Ziel	Zielaussage (Kurzform)	Zusammengefasstes Prüfergebnis
6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen	Danach dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.	Sowohl der bestehende Aldi-Markt als auch der Ersatzneubau auf dem Projektgrundstück befinden sich lt. Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter im Allgemeinen Siedlungsbereich des Stadtteils Wewer. Ziel wird erfüllt ✓
6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen	Danach sind Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Hierunter fallen auch großflächige Nahversorgungsbetriebe. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich: • eine Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen – insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild – nicht möglich ist und • die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und • Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	Auf Grund der asymmetrisch nach Osten versetzten Lage des NVZ im Stadtteil Wewer ist dieses allein nicht zur Sicherstellung einer angemessenen fußläufigen Nahversorgung im gesamten Stadtteils geeignet und wird im Westen daher um einen solitären Nahversorgungsstandort ergänzt. Der dort bestehende Aldi-Markt ist der einzige Lebensmittelanbieter im westlichen Bereich des Stadtteils Wewer; er übernimmt dort damit eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Das Projekt dient der zukunftsfähigen Aufstellung des Marktes und somit der längerfristigen Sicherung der fußläufigen Nahversorgung im dicht besiedelten Westen des Stadtteils Wewer. Die Wirkungsprognose belegt, dass sowohl für den Zentralen Versorgungsbereich NVZ Wewer als auch übrige ZVBs in Paderborn und im Umland keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Ausnahmetatbestand zum Ziel kann nachgewiesen werden ✓
6.5-3 Ziel Beeinträchtigungs- verbot	Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	Wie unter 6.5-2 ausgeführt, können schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche gemäß vorstehender Prüfung ausgeschlossen werden. Ziel wird erfüllt ✓

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn 2015 – Synopse (Kap. 10.2)

Grundsatz	Grundsatzaussage (Kurzform)	Zusammengefasstes Prüfergebnis
Steuerungsgrundsatz I für Nahversorgungsbetriebe	Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen erwarten lassen.	Der bestehende Aldi-Markt ist der einzige Lebensmittelanbieter im westlichen Bereich des Stadtteils Wewer; er übernimmt damit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Wohnquartier Wewer-West. Das Projekt dient aufgrund des künftig modernen Marktauftritts der Verbesserung der Nahversorgungssituation und der zukunftsfähigen Aufstellung des Marktes. Innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Wewer sind aufgrund der Bebauungsstruktur und der Topografie keine Potenzialflächen vorhanden. Die Wirkungsprognose belegt, dass sowohl für den Zentralen Versorgungsbereich NVZ Wewer als auch übrige ZVBs in Paderborn und im Umland keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die vom Vorhaben ausgehenden schwachen bis mäßigen Auswirkungen können zudem durch eine wachsende Nachfrageplattform überkompensiert werden. Grundsatz wird erfüllt ✓

7 ERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Erweiterung von 800 qm auf künftig rd. 1.300 qm durch Neuaufstellung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort Wewersches Bruch 100 in Paderborn-Wewer (aktuelle Verkaufsfläche: rd. 800 qm; weitere 100 qm zulässige VKF für Konzessionäre wurden nicht realisiert).

Mit der Erweiterung von Aldi soll der einzige Nahversorger in Wewer-West zukunftsfähig aufgestellt und die wohnortnahe Versorgung der dort ansässigen Bevölkerung damit gesichert werden. Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Stadtteil Paderborn-Wewer weist bezüglich der Nachfrage nach Periodischem Bedarf stabile makrostandortseitige Rahmenbedingungen mit im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlicher Kaufkraft auf.
- Die Lagequalität und Dimensionierung des Projektgrundstücks sind für einen Nahversorgungslebensmittelmarkt in der geplanten Größenordnung städtebaulich wie wirtschaftlich als gut geeignet zu klassifizieren. Direkt westlich angrenzende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich des Stadtteils Wewer ausgewiesen. Das Areal verfügt über eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohnquartieren, ist via ÖPNV erschlossen und indirekt über den in Nordsüd-Richtung durch das Wohnquartier verlaufenden Delbrücker Weg auch individualverkehrlich noch gut angebunden.
- Als fußläufiger Nahbereich mit weitestgehender Überschneidungsfreiheit zum NVZ Wewer, in welchem die übrigen Lebensmittelmärkte des Stadtteils (Edeka, Netto) gelegen sind, kann der West- und Nordteil des Stadtteils mit gegenwärtig gut 3.100 Einwohnern und einem Nachfragevolumen für nahversorgungsrelevante Güter (Periodischer Bedarf) von etwa 10,3 Mio. Euro p. a., perspektivisch auf 10,9 Mio. Euro p. a. steigend, abgegrenzt werden. Eine räumliche Arbeitsteilung zwischen dem Nahversorgungsstandort Wewersches Bruch und dem NVZ Wewer entsteht durch den Umstand, dass beide Lagebereiche jeweils asymmetrisch außermittig im Siedlungskörper angeordnet sind. Das NVZ liegt nah des südöstlichen Siedlungsrandes; der Standort Wewersches Bruch am nordwestlichen Siedlungsrand. Infolgedessen ist der Nahversorgungsstandort Wewersches Bruch auch alleiniger fußläufiger Nahversorger im Westen und Norden des Stadtteils. Eine Verkaufsflächenableitung für einen quartiersbezogenen Nahversorger ist mit zusätzlichen Modifikationen und Prüfschritten im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Paderborn 2015 hinterlegt. Sie sieht den Ansatz eines Anteils von 35 - 50 % des Nachfragevolumens im Nahbereich als Sollumsatzvorgabe vor. Aus der Alleinstellung des Standortes für seinen gemäß Konzeptvorgabe abgegrenzten fußläufigen Nahbereich lässt sich der Ansatz des oberen Schwellwertes von 50 % des Nachfragevolumens begründen.
- Unter Berücksichtigung von Umsätzen für betriebstypische Non-food Aktions- und Randsortimente, welche das Kernsortiment Periodischer Bedarf ergänzen, ermittelt sich perspektivisch ein (fiktiver) Zielumsatz von knapp 6,8 Mio. Euro p. a., der gewichtet mit einer Flächenproduktivität von 5.200 Euro/qm eine nahbereichsbasierte Dimensionierung des erweiterten Aldi-Marktes von etwa 1.300 qm VKF konzeptkonform zulässt.

Die im Bestandsobjekt zulässigen und bisher nie realisierten Shopflächen mit 100 qm VKF entfallen künftig, so dass die abgeleitete Verkaufsfläche vollständig dem Aldi-Discountmarkt zur Verfügung stünde.

- Die durchgeführte Auswirkungsanalyse dient der Ermittlung realitätsnaher Auswirkungen auf umgebende Standorte und Nahversorgungsnetze. Sie operiert daher nicht mit einer fiktiven Kaufkraftbindung in einem vorgegebenen fußläufigen Nahbereich, sondern mit realitätsnahen Werten, welche der tatsächlichen Ausstrahlung und Reichweite (über eine repräsentative Kundenherkunftsermittlung im Bestandsmarkt verifiziert) des Standortes und seiner tatsächlich zu erwartenden Leistungsfähigkeit im Rahmen des umgebenden Standort- und Wettbewerbsnetzes Rechnung tragen.
- Die nach Erweiterung in der Gegenwart zu erwartende Umsatzumverteilung im nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereich NVZ Wewer erreicht bei statischer Betrachtung (t_1) mit $\approx$ rd. -5 % eine mäßige Größenordnung. Das Vorhaben entzieht insbesondere dem im ZVB ansässigen Netto-Lebensmitteldiscounter prospektiv nicht die Tragfähigkeit. Zum dort ansässigen Edeka-Markt bestehen ohnehin abgeschwächte Wettbewerbsbeziehungen. Schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der übrigen Zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung im Einflussbereich des Vorhabens sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf weitere Standorte sind marginal bis niedrig und können durchweg vernachlässigt werden.

Durch eine erwartete Nachfragesteigerung von etwa +5,8 % ist mittelfristig bis 2025 (t_2) eine deutliche Überkompensierung der vom Projekt ausgelösten Umsatzumschichtungen zu erwarten.

- Ergänzend wurde eine Zielprüfung anhand der Zielsetzungen des Kap. 6.5 LEP NRW 2017 für großflächige Einzelhandelsvorhaben vorgenommen. Sie werden vom erweiterten Neubau unter der Maßgabe der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, fehlender Potenzialflächen im ZVB Wewer sowie nicht wesentlicher Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche erfüllt. Der in Ziel 6-5-2 hinterlegte städtebauliche Ausnahmetatbestand, welcher die Ansiedlung großflächiger Nahversorger auch in dezentralen Lagen ermöglicht, kann für den Stadtteil Wewer nachgewiesen werden. Das dort räumlich asymmetrisch im Südostteil gelegene Nahversorgungszentrum kann die fußläufige Nahversorgung des Stadtteils insbesondere im verdichtet bebauten Nordwesten nicht sicherstellen und wird hierfür durch den Nahversorgungsstandort Wewersches Bruch ergänzt. Dessen Ertüchtigung ist notwendig zur Sicherstellung seiner Markt- und Wettbewerbsfähigkeit und somit auch zum Erhalt einer angemessenen fußläufigen Nahversorgungsabdeckung im gesamten Stadtteil.
- Den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn aufgeführten Steuerungsgrundsätzen für Nahversorgungsbetriebe wird aufgrund der wichtigen Nahversorgungsfunktion für den westlichen Bereich des Wohnquartiers Wewer sowie des Ausschlusses negativer Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und übrige Nahversorgungsbetriebe ebenfalls entsprochen.
- Mit dem erweiterten Ersatzbauvorhaben wird ein modern aufgestellter, leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter realisiert und damit die Nahversorgung im westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Paderborn-Wewer zukunftsfähig aufgestellt.

ANHANG

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung									
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage									
Wettbewerber	Musterstadt Nord	Musterstadt Süd	Musterstadt gesamt	Umland-Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt	Umsätze mit externen Kunden	Umsatz/Marktanteil		
	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	
ZVB Innenstadt	7.247 30,0	5.258 15,0	12.505 21,1	2.193 6,5	14.698 15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455 35,0	6.310 18,0	14.765 24,9	1.687 5,0	16.452 17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208 5,0	701 2,0	1.909 3,2	337 1,0	2.246 2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -								
Bezirk Nord gesamt	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476 10,0	12.269 35,0	14.685 24,8	843 2,5	15.528 16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208 5,0	8.063 23,0	9.270 15,7	506 1,5	9.777 10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.684 15,0	20.332 58,0	23.955 40,5	1.349 4,0	25.305 27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533 85,0	32.601 93,0	53.134 89,7	5.567 16,5	58.701 63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121 0,5	175 0,5	296 0,5	8.434 25,0	8.730 9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966 4,0	0,5	1.142 1,9	8.097 24,0	9.238 9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242 1,0		242 0,4	3.374 10,0	3.615 3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329 5,5	351 1,0	1.679 2,8	19.905 59,0	21.584 23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121 0,5		121 0,2	2.699 8,0	2.820 3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983 91,0	32.952 94,0	54.934 92,8	28.170 83,5	83.105 89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242 1,0	175 0,5	417 0,7	337 1,0	754 0,8				
Abfluss in das EKZ	483 2,0	175 0,5	658 1,1	1.687 5,0	2.345 2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242	175 0,5	417 0,7	1.687 5,0	2.104 2,3				
Diffuser Abfluss	1.208 5,0	1.577 4,5	2.785 4,7	1.856 5,5	4.641 5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
Davon stammen:

- 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
- 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
- 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
- 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell.
Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig.
Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die Kaufkraftbindung in Musterstadt ist kaum mehr steuerbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.