

# Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger Drogeriefachmarkt Elsen\_10. September 2019 \_ Bürgerhaus Elsen

## DOKUMENTATION

### WILLKOMMEN

#### **Begrüßung und Einführung**

Claudia Warnecke \_ Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn

Claudia Warnecke, Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn, heißt alle Anwesenden herzlich willkommen zur Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger zum Thema „Drogeriefachmarkt Elsen“.

Nachdem Mitte des Jahres 2012 die zwei Schlecker-Filialen in Elsen geschlossen haben, sind die Perspektiven für einen neuen Drogeriefachmarkt in Elsen immer wieder auf der Tagesordnung. So wurden beispielsweise im überarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn, das im Jahr 2015 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, die Schlecker-Schließungen gutachterlich betrachtet und Handlungsmöglichkeiten ausgelotet (dies auch vor dem Hintergrund, dass auch andere Paderborner Ortsteile von den Schließungen betroffen waren). Auch in der Elsener Bürgerschaft gab es den Wunsch und Anspruch, die Chancen eines neuen Drogeriefachmarktes auszuloten. Das hat dazu geführt, dass der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn im Jahr 2018 erneut eine Untersuchung in Auftrag gegeben hat, mit dem Ziel, die Drogeriefachmarkt-Situation in Elsen konkret zu beleuchten. Die Ergebnisse liegen nun vor und werden heute Abend öffentlich vorgestellt.

Die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Paderborn wird begleitet durch einen Arbeitskreis, dem neben der Paderborner Politik und Verwaltung auch die Industrie- und Handelskammer, der Handelsverband und die Werbegemeinschaft angehören. Dieser Arbeitskreis existiert seit dem Jahr 2008 und dient als Spiegel und Korrektiv für alle Beteiligten. So wird gewährleistet, dass die Entwicklung des Einzelhandels auch immer in einem größeren Fachkreis reflektiert und diskutiert werden kann. Auch die nun aktuell vorliegenden Erkenntnisse für Elsen sind dort bereits vorgestellt worden.

Das Büro STADT + HANDEL aus Dortmund wurde beauftragt, die Rahmenbedingungen und Optionen für eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Elsen gutachterlich zu untersuchen und dabei sowohl die Sichtweisen der Bürgerschaft und Kundschaft sowie die Anforderungen Seitens der Betreiber von Drogeriefachmärkten in den Fokus zu nehmen.

Frau Warnecke begrüßt Marc Föhrer vom Büro STADT + HANDEL, der die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung vorstellen wird. Darüber hinaus heißt sie Prof. Dr. Olaf Bischopink von BAUMEISTER Rechtsanwälte Partnerschaft mbB aus Münster willkommen, der als Fachanwalt für Verwaltungsrecht die planungsrechtlichen Belange erläutern wird. Elke Frauns vom büro frauns aus Münster wird als Moderatorin durch den Abend führen.

## Hinweise zum Ablauf der Veranstaltung

Elke Frauns \_ büro frauns kommunikation | planung | marketing, Münster

Elke Frauns begrüßt ebenfalls alle Anwesenden und gibt einen kurzen Überblick über den Ablauf der Veranstaltung. Nach einer Präsentation der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung durch Marc Föhrer steht das Gespräch mit der Bürgerschaft im Mittelpunkt der Veranstaltung. Dabei geht es um Fragen, Meinungen und Anregungen rund um das Thema „Drogeriefachmarkt in Elsen“. Die Präsentation der Untersuchungsergebnisse sowie die Dokumentation der Informationsveranstaltung werden auf der Internetseite der Stadt Paderborn öffentlich zur Verfügung gestellt.

## INFORMATION

### Vorstellung der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse

Marc Föhrer \_ STADT + HANDEL, Dortmund

Die gutachterliche Untersuchung des Büros STADT + HANDEL umfasste im Wesentlichen folgende Aspekte:

- grundsätzliche Entwicklungen in der „Drogerie-Welt“
- Standortanforderungen und Standortwahl von Drogeriemarkt-Unternehmen
- Bewertung von Standorttypen aus Betreibersicht
- Bewertung von Standorttypen aus Kundensicht
- Faktoren für ein funktionierendes Stadtteilzentrum
- Gründe für einen Drogeriefachmarkt im Zentrum
- Flächenpotenziale in Elsen für die Ansiedlung eines neuen Drogeriefachmarktes

Die Präsentation befindet sich in der Anlage dieser Dokumentation.

## GESPRÄCH MIT DER BÜRGERSCHAFT

### Fragen, Meinungen und Anregungen

Prof. Dr. Olaf Bischopink \_ BAUMEISTER Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Münster

Marc Föhler \_ STADT + HANDEL, Dortmund

Claudia Warnecke \_ Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn

Die Inhalte des Gesprächs mit der Bürgerschaft sind im Folgenden thematisch sortiert dargestellt (*kursiv: Fragen, Meinungen und Anregungen von Teilnehmern/innen der Veranstaltung*).

### Themenschwerpunkt \_ Verkehrssituation

*Ein Teilnehmer thematisiert die heute schon erhebliche verkehrliche Belastung im Elsener Zentrum. Welche Konsequenzen hat die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes für die Verkehrssituation im Elsener Zentrum? Und welche Maßnahmen werden zur Lösung der Verkehrsbelastung ergriffen?*

Marc Föhler stimmt der Ansicht nach einem sehr hohen Verkehrsaufkommen im Zentrum zu. Allerdings weist er auch darauf hin, dass die angespannte Verkehrssituation grundsätzlich nicht zu Lasten eines funktionsfähigen Zentrums gelöst werden kann. Das Zentrum von Elsen ist heute noch fußläufig und / oder mit dem Fahrrad erreichbar, diese Möglichkeiten gilt es zu erhalten. Funktionen und Nutzungen aus dem Zentrum heraus zu holen, um die Verkehrsbelastung zu reduzieren, ist hier der falsche Ansatz. Aus der Erfahrung kennt Marc Föhler das Problem, dass Zentren ihre Versorgungsfunktion verlieren, wenn Supermärkte oder auch Drogeriefachmärkte aus den Zentren verschwinden, der Durchgangsverkehr wiederum aber weiterhin besteht. Dennoch stimmt Marc Föhler der Anmerkung zu, dass eine Lösung zur Reduzierung des Verkehrs im Elsener Zentrum gefunden werden muss.

Claudia Warnecke schließt sich dem an und weist darauf hin, dass die Verwaltung von der Politik im vergangenen Jahr den Auftrag erhalten hat, für die Stadt Paderborn, und damit auch speziell für Elsen, ein integriertes Mobilitätskonzept erarbeiten zu lassen. Politik und Verwaltung haben erkannt, dass die Verkehrssituation in Elsen gesondert betrachtet werden muss. Dazu sollen Lösungen entwickelt werden, die zu Elsen passen. Claudia Warnecke gibt zu bedenken, dass viele von denen, die ihre Drogerieartikel heute außerhalb von Elsen kaufen, auch über die Von-Ketteler-Straße fahren. Das Thema sei erkannt und es wird an einer Lösung gearbeitet. Sie bestätigt die Aussage von Marc Föhler, dass am Ende das Zentrum mit seinen vielfältigen Funktionen allen dient und sich die Funktionen so ergänzen müssen, dass das Zentrum dauerhaft zukunftsfähig ist.

*Eine weitere Anmerkung eines Teilnehmers der Veranstaltung bezieht sich auf die ÖPNV-Anbindung an der Wewerstraße. Aus der Präsentation von Herrn Föhler geht hervor, dass eine Drogeriefachmarktansiedlung an der Wewerstraße untern anderem aufgrund fehlender ÖPNV-Anbindungen nicht realisierbar ist. Durch den Bürger wird jedoch angemerkt, dass dieser Standort durch die Linien 68 und 6 an das ÖPNV-Netz angeschlossen ist.*

Marc Föhler erläutert, dass eine „gemeinschaftliche Anbindung“ das Ziel ist. Darunter versteht man eine ÖPNV-Haltestelle, die unterschiedliche Standortbereiche zusammenführt. Er bestätigt, dass die ÖPNV-Situation nicht das ausschlaggebende Kriterium ist - andere Aspekte sind hier relevanter. Im Wesentlichen geht es um die Entfernung der Standortbereiche zueinander und um die fehlenden Funktionen im Zwischenbereich der Standorte. Die Frequenz ist hier deutlich geringer als im eigentlichen Ortszentrum und es gibt keine anderen attraktiven und bedeutsamen Nutzungen aus den Bereichen Handel, Dienstleistung und Gastronomie.

Weitere Hinweise und Meinungen zur Verkehrssituation von Teilnehmern/innen der Veranstaltung:

- *Das Verkehrsaufkommen auf der Von-Ketteler-Straße liegt heute schon bei ca. 16.000 Fahrzeugen in 24 Stunden. Ausgelegt ist die Straße für 19.000 Fahrzeuge. Es muss Ziel sein, den motorisierten Individualverkehr hier deutlich zu reduzieren.*
- *In Anbetracht des aktuellen Topthemas ‚Klimaschutz‘ ist nicht verständlich, warum noch mehr Verkehr im Zentrum von Elsen geschaffen werden soll. Die Bewohner/innen von Elsen fahren ohnehin schon mit dem Auto zu Aldi und Lidl, daher wäre es doch sinnvoll, dort auch einen Drogeriefachmarkt anzusiedeln.*
- *Die Parkplatzsituation im Zentrum ist bereits heute angespannt. So wird der Edeka-Parkplatz beispielsweise in der Mittagszeit hauptsächlich von Eltern, die ihre Kinder von der Schule abholen, blockiert. Das führt dazu, dass wiederum andere Parkplätze im Zentrum dauerhaft belegt sind.*
- *In Paderborn gibt es sehr viele Parkplätze, im Elsener Zentrum gibt es nur wenige Parkmöglichkeiten an der Von-Ketteler-Straße. Diese werden durch die anliegenden Firmen belegt. Aus diesem Grund sind zusätzliche Parkplätze im Zentrum notwendig.*
- *Das Verkehrsaufkommen auf der Von-Ketteler-Straße ist heute schon sehr hoch. Wenn zukünftig noch ein Drogeriefachmarkt im Zentrum angesiedelt wird, wird die Situation auf Höhe der Eisdielen noch angespannter – eine Lösung dieser Problematik wurde nicht präsentiert.*

## Themenschwerpunkt \_ Zentraler Versorgungsbereich

*Wie ist die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs für Elsen entstanden und welche Faktoren / Kriterien liegen dieser Abgrenzung zu Grunde?*

Prof. Dr. Olaf Bishopink erläutert, dass einem Zentralen Versorgungsbereich eine rechtliche Definition zu Grunde liegt. Demnach sind Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche, die insbesondere durch die Einzelhandelsnutzung eine Versorgungsfunktion über die nähere Umgebung hinaus entfalten. Dabei kann es sich um einen Ortsteil, um eine ganze Stadt oder einen Stadtteil handeln. Es ist ein räumlich abgrenzbarer Bereich, der durch Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen von einer Mehrheit der Bevölkerung regelmäßig genutzt wird. Zudem werden solche Zentralen Versorgungsbereiche zumeist aus den Beständen und den historischen Entwicklungen abgeleitet.

Marc Föhrer weist darauf hin, dass die Bereiche nicht willkürlich festgelegt werden können. Eine Kommune hat ein gewisses planerisches Ermessen, bestimmte Dinge im Hinblick auf die Zentrenentwicklung anpassen und ändern zu können. Immer vor dem Hintergrund, dass die rechtlichen Anforderungen erfüllt sind. Grundsätzlich müssen Zentrale Versorgungsbereiche aber über bestimmte Funktionen, wie Gastronomie, Einzelhandel oder Dienstleistung in einem Zusammenhang stehen.

*Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs in Elsen ist für einige Teilnehmer/innen der Veranstaltung nicht nachvollziehbar. Durch die Ansiedelung von Aldi und Lidl an der Wewerstraße gehört dieser Standort für viele Elsener ebenfalls zum Zentrum. Daher wird die Frage aufgeworfen, wer die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs beschlossen hat?*

Marc Föhler erläutert, dass die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches in Elsen auf einem gutachterlichen Vorschlag beruht und vom Rat der Stadt Paderborn beschlossen wurde. Der gutachterliche Vorschlag wurde im Rahmen der Arbeitsgruppe Einzelhandels- und Zentrenkonzept Paderborn intensiv diskutiert. Darüber hinaus wurde der Vorschlag auch im Ortsteil im Vorfeld des Ratsbeschlusses diskutiert.

Prof. Dr. Olaf Bishopink fügt hinzu, dass die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs letztendlich auch durch die politischen Vertreter/innen in Elsen beschlossen wurde und somit grundsätzlich auch änderbar ist. Er erklärt noch einmal, dass sich eine solche Abgrenzung zunächst aus dem Bestand und den historischen Entwicklungen ableitet. In Zusammenarbeit mit Einzelhandelsexperten wird dann evaluiert, ob der historische Bereich genügt oder ob noch weitere Potenzialflächen, die in einer räumlichen Lagebeziehung zum Zentrum stehen, eingeschlossen werden können. Hierbei muss aber der Rechtsbegriff des Zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt werden.

*In der gezeigten Präsentation von STADT + HANDEL gab es keine Übersicht über den Bestand der heutigen Einzelhandelsgeschäfte und weiterer Nutzungen. Insbesondere im Bereich zwischen Zentrum und Wewerstraße würde sich aus Sicht einiger Teilnehmer/innen der Veranstaltung durch die vollständige Darstellung der Nutzungen ein anderes Bild des Elsener Zentrums ergeben. Warum wurde die Erhebung des Einzelhandels nicht vollständig abgebildet?*

Marc Föhler erläutert, dass die vollständige Erhebung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Form einer Karte hinterlegt ist. Die Darstellung aller Betriebe führt allerdings nicht zu einem anderen Ergebnis als dem heute vorgestellten. Auch Claudia Warnecke betont, dass nach 2015 im Jahr 2018 noch einmal eine vollständige Einzelhandelserhebung in Elsen durchgeführt wurde – diese ist die Grundlage für die gutachterlichen Ergebnisse.

**Hinweis:** In Ergänzung zur Präsentation der gutachterlichen Ergebnisse in der Informationsveranstaltung sind nachfolgend die Ergebnisse der Erhebung dargestellt.

## Drogeriemarkt in Elsen

### Potenzialfläche „Paderborner Straße“ - Einbezug in den ZVB?

Zentraler Versorgungsbereich  
Einzelhandel  
Zentrenergänzende Funktionen

Potenzialfläche  
**STADT+HANDEL**


Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

- Große Distanz zum „erlebbaren“ bzw. funktionalen Bereich des ZVB (rd. 300 m)
- Deutliche Funktionsunterbrechung im Zwischenbereich (keine Einzelhandel oder zentrenergänzende Funktionen, die Durchgängigkeit vermitteln)
- Keine gemeinsame ÖPNV-Erschließung
- Unmittelbare Synergien (fußläufiger Austausch, positive Agglomerationseffekte, städtebaulich-funktionale Aufwertung) mit dem ZVB sind nicht zu erwarten

Teilüberarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn 1

## Drogeriemarkt in Elsen

### Potenzialfläche „Wewerstraße“ - Einbezug in den ZVB?



- Große räumliche Distanz zwischen ZVB und Potenzialfläche (Abstand zum „erlebbaren“ bzw. funktionalen Bereich des ZVB rd. 550 m)
- Deutliche Funktionsunterbrechung im Zwischenbereich (auf einer Distanz von rd. 175 m nur Wohnnutzung)
- Keine gemeinsame ÖPNV-Erschließung
- Unmittelbare Synergien (fußläufiger Austausch, positive Agglomerationseffekte, städtebaulich-funktionale Aufwertung) mit dem ZVB sind nicht zu erwarten

**STADT+HANDEL**

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Teilüberarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn 2

*Eine Bürgerin stellt die Frage nach der perspektivischen Entwicklung des Zentrums, wenn der Zentrale Versorgungsbereich ausgeweitet würde. Wie wird sich eine Ausweitung langfristig auf die Nutzungen und Funktionen im heutigen Zentrum auswirken? Gibt es auch in 20 Jahren noch ein funktionsfähiges Zentrum in Elsen?*

Marc Föhrer führt hierzu aus, dass ein Blick in die Zukunft der Handelswelt schwierig ist. Bei einer Ansiedlung des Drogeriefachmarktes außerhalb des Zentrums verliert Elsen einen Baustein, der potenziell im Zentrum verortet werden kann. Darüber hinaus wird der Standort an der Wewerstraße durch eine Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes grundsätzlich attraktiver, wodurch eine verschärfte Konkurrenzsituation zu Betrieben innerhalb des Zentrums entsteht. Perspektivisch kann es dann zu Problemen im Zentrum an der Von-Ketteler-Straße kommen.

#### Weitere Hinweise und Meinungen von Teilnehmern/innen der Veranstaltung:

- *Durch die vollständige Darstellung der Einzelhandelsbetriebe im Bereich zwischen aktuellem Zentrum und Wewerstraße, entsteht ein anderes Bild vom Elsener Zentrum. Dort gibt es noch viele weitere Geschäfte, die sich nicht innerhalb des heute dargestellten Zentralen Versorgungsbereich befinden und dennoch in einem Zusammenhang stehen.*
- *Seit 2012, also seit bereits sieben Jahren gibt es in Elsen keinen Drogeriefachmarkt. Durch die Gutachten und rechtlichen Prüfungen, die noch ausstehen, kann es noch weitere Jahre dauern. Irgendwann braucht Elsen dann keinen Drogeriefachmarkt mehr.*
- *Die Wewerstraße wird durch die Bürgerinnen und Bürger von Elsen häufiger frequentiert als die Von-Ketteler-Straße. Der hier eingezeichnete Zentrale Versorgungsbereich ist daher nicht nachvollziehbar. Der Teilnehmer stellt die Bitte an die Politik, die Realität der Bürger/innen zu erkennen. Der rechtliche Rahmen geht am Alltag der Elsener vorbei.*
- *Von einem Teilnehmer der Veranstaltung kommt ein Hinweis zur Historie. Demnach lässt sich sagen, dass Elsen zwei historische Kerne hat: es geht um den Bereich um die Pfarrkirche, zu dem auch der Rewe und Steinhof gehören sowie die Wewerstraße - so zeigt sich die Urbebauung von Elsen.*

## Themenschwerpunkt \_ Fläche am Standort Wewerstraße

*Die Potenzialfläche an der Wewerstraße erscheint den vielen Teilnehmern/innen der Veranstaltung als geeigneter Standort, da sich hier bereits schon ein Aldi-Markt und ein Lidl-Markt angesiedelt haben. Auch diese Märkte befinden sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Durch die Ansiedlung eines neuen Drogeriefachmarktes in Nachbarschaft zu Aldi und Lidl könnte zusätzlicher Verkehr im Zentrum vermieden werden. Warum kann ein Drogeriefachmarkt nicht außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches an der Wewerstraße angesiedelt werden?*

Prof. Dr. Olaf Bishopink erläutert zunächst die grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen, die hier gelten. In der Bundesrepublik Deutschland gilt ein räumlich gestuftes System der Planung. Über der Planungshoheit der Stadt Paderborn steht die Raumordnung, die auf der Ebene des Landes bestimmt wird. Diese wiederum geht zurück auf das Raumordnungsgesetz des Bundes. Dort werden Grundsätze der Raumordnung formuliert, die für ganz Deutschland gelten. Einer dieser Grundsätze ist, dass die Länder dafür Sorge tragen sollen, dass die Innenstädte und Ortszentren in ihrer Funktion als Zentrale Versorgungsbereiche, also insbesondere für den Einkauf, erhalten bleiben. Diese Vorgabe wurde vom Land NRW im Landesentwicklungsplan NRW umgesetzt. Dort sind die Ziele der Raumordnung für Nordrhein-Westfalen formuliert, an die sich die Kommunen halten müssen, wenn sie Standorte für Einzelhandelsbetriebe ausweisen wollen. Demnach dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, also solche mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nur in Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Darüber hinaus hat das Land NRW festgelegt, dass Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben, die für sich genommen eine kleinere Fläche haben, sich aber in ihrer Gesamtheit so auswirken können wie großflächige Betriebe, ebenfalls nur in Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden dürfen. Demnach könnten Aldi und Lidl nach heutiger Rechtslage heute nicht mehr an der Wewerstraße planerisch ermöglicht werden. Dies gilt erst Recht für eine Erweiterung des Standortes um einen Drogeriefachmarkt.

*Das Zentrum von Elsen stellt sich für einige Anwesenden anders dar, als der markierte Zentrale Versorgungsbereich. Dort befinden sich bereits neben Aldi und Lidl auch ein Fleischer, eine Tankstelle und ein Bäcker. Kann der Zentrale Versorgungsbereich bis zur Wewerstraße erweitert werden, damit eine Ansiedlung am Standort von Aldi und Lidl möglich ist?*

Claudia Warnecke weist darauf hin, dass in der Bundesrepublik das Leitbild der Europäischen Stadt verfolgt wird. Dabei wird dem Zentrum als Ort der Begegnung, der Gemeinschaft und als Identifikationsort eine besondere Bedeutung zugemessen, in dem vielfältige Nutzungen anzutreffen sind. Der Bereich des Einzelhandels ist stark durch Bund und Land reglementiert. Diese strenge Reglementierung zielt auf die Sicherstellung der Versorgungsfunktion und damit der Attraktivität der Zentren ab. Sie führt weiter aus, dass es sich bei Einzelhandelsbetrieben um „lukrative“ Nutzungen handelt, die u. U. dazu neigen, andere Nutzungen, die für den Stadtorganismus wichtig sind, zu verdrängen. Claudia Warnecke gibt zu bedenken, dass hierbei ein momentanes Defizit (in Elsen der Drogeriefachmarkt), das faktisch oder empfunden da ist, hierbei nicht so stark berücksichtigt wird, da für den Bund und die Länder eine nachhaltige und perspektivische Sicherstellung von Nutzungen im Zentrum im Fokus stehen.

Marc Föhrer ergänzt, dass sich die Handelswelt zurzeit in einem großen Wandel befindet und disruptive Prozesse zu beobachten sind. Daher sind funktionsfähige Zentren eine Besonderheit und müssen langfristig gesichert werden. Dies kann nur über eine bestimmte Fläche mit einer bestimmten Dichte gewährleistet werden, weshalb Zentrale Versorgungsbereiche nicht einfach planerisch ausgedehnt werden können. Zentrale Versorgungsbereiche müssen über bestimmte Funktionen wie Gastronomie, Einzelhandel oder Dienstleistung in einem Zusammenhang stehen. Dieser Zusammenhang kann aus gutachterlicher Sicht für den Bereich bis zur Wewerstraße nicht identifiziert werden.

Für den Standort Wewerstraße sieht Prof. Dr. Olaf Bishopink keine Möglichkeit für eine Ausweitung, da der Abstand zum aktuellen Zentralen Versorgungsbereich zu groß ist. Außerdem ist ein Standort nicht zwangsläufig aufgrund seiner Versorgungsfunktion auch ein Zentraler Versorgungsbereich. Um dies zu verdeutlichen, nennt Prof. Dr. Bishopink das Beispiel des Porta Marktes in Porta Westfalica. Auch hier kauft ein Großteil der Bürgerschaft von Porta in diesem Markt ein, dennoch handelt es sich nicht um einen Zentralen Versorgungsbereich, sondern um einen isolierten Einzelhandelsstandort.

*Ein Teilnehmer der Veranstaltung weist auf die Schwierigkeiten hin, die es seinerzeit bei der Ansiedlung von Aldi und Lidl in Elsen gegeben hat. Auch damals wurden schon umfangreiche Gutachten eingeholt. Dabei ging es auch um die Frage, ob diese Märkte einen Kaufkraftverlust im Zentrum mit sich bringen würden. Dies wurde von der IHK verneint und es wurde zusätzlich die Genehmigung von der Bezirksregierung Detmold eingeholt. Nun sind diese Märkte an der Wewerstraße und Elsen hat hier eine einmalige Chance, die Synergieeffekte dieser Märkte zu nutzen. Hier könnte ein Gebäude mit einem Drogeriefachmarkt im Erdgeschoss und bspw. Arztpraxen in den oberen Etagen entstehen.*

Prof. Dr. Olaf Bishopink greift die Schwierigkeiten, die sich seinerzeit bei der Ansiedlung von Aldi und Lidl ergeben haben noch einmal auf. Er betont, dass die Vorgaben für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten nicht leichter werden. Der Bundesgesetzgeber verschärft in nahezu jeder Baurechtsnovelle die Ansiedlungsvoraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe – immer mit dem Ziel, die Funktion des Zentrums im Sinne einer Europäischen Stadt mit einem starken Stadtkern zu erhalten.

Weitere Hinweise und Meinungen von Teilnehmern/innen der Veranstaltung:

- *Auch im Stadtteil Wewer gibt es keinen Drogeriefachmarkt. Der Standort bei Aldi und Lidl wäre somit auch für die Bürger/innen aus Wewer attraktiv.*
- *Die Wewerstraße ist kein Neuland, dort hat es schon immer Betriebe gegeben und auch kleinere Lebensmittelgeschäfte. Damit hat dieser Standort an der Wewerstraße doch schon immer zum Versorgungsbereich von Elsen gehört.*
- *Ein Teilnehmer merkt an, dass sich die Mehrheit der Elsener einen Drogeriefachmarkt an der Wewerstraße wünscht. Heute wurden die rechtlichen und planerischen Restriktionen vorgestellt, die einer Ansiedelung dort im Weg stehen. Für den Teilnehmer ist der Eindruck entstanden, dass durch die Politik hier der einfachere Weg gewählt wird, indem versucht wird, einen Drogeriefachmarkt im Zentrum anzusiedeln. Die Politik sollte sich aber auch der schwierigeren Aufgaben annehmen, in den nächsten Jahren die Möglichkeiten für einen Drogeriefachmarkt an der Wewerstraße zu schaffen.*
- *Ein Teilnehmer, der zwischen Zentrum und Wewerstraße wohnt, weist darauf hin, dass sich dort wunderschöne neue Wohngebiete angeschlossen haben, die sich in diesem Bereich integrieren und es nur fünf Minuten vom Zentrum zur Wewerstraße sind. Daher ist dieser Standort mit Sicherheit nicht dezentral.*



## Themenschwerpunkt \_ Fläche am Standort Paderborner Straße

*Ein Teilnehmer der Veranstaltung weist darauf hin, dass in der Präsentation von Herrn Föhler auch eine Potenzialfläche an der Paderborner Straße angesprochen. Warum kann an der Paderborner Straße kein Drogeriefachmarkt angesiedelt werden?*

Marc Föhler erläutert, dass diese Fläche aus Betreibersicht nicht attraktiv ist, da es sich hierbei um einen Solitärstandort handelt. Ein großer Drogeriemarktbetreiber hat diesem Standort an der Paderborner Straße bereits eine Absage erteilt hat. Zudem liegt auch die Fläche an der Paderborner Straße nicht im Zentralen Versorgungsbereich von Elsen und auch in keinem direkten Zusammenhang.

Auch Prof. Dr. Olaf Bishopink weist darauf hin, dass sich Drogeriefachmärkte nicht an isolierten Standorten ansiedeln, sondern entweder einen Standort im Zentrum anstreben oder eine Agglomeration mit einem großen Lebensmittelmarkt.

*Die Potenzialfläche an der Paderborner Straße befindet sich in kürzerer Distanz zum Ortszentrum als die an der Wewerstraße. Warum kann der Zentrale Versorgungsbereich nicht bis zur Paderborner Straße erweitert und somit eine Realisierung eines Drogeriefachmarktes dort ermöglicht werden?*

Marc Föhler weist zunächst darauf hin, dass mögliche Potenzialflächen für einen Drogeriefachmarkt, die sich aktuell innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs befinden, nicht mehr von Interesse sind, wenn es zu einer Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereiches bis zur Paderborner Straße kommt. Durch die Ausweitung würde es möglich, dort einen Drogeriefachmarkt, eventuell sogar in Kombination mit einem Lebensmittelmarkt, zu realisieren. Dadurch wird die Chance für eine Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Zentrum von Elsen vergeben. Aus gutachterlicher Sicht, ungeachtet der rechtlichen Fragestellungen zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs, ist es zum jetzigen Zeitpunkt sehr zielführend, erst einmal dafür zu kämpfen, dass ein Standort im Zentrum entwickelt werden kann. Das ist nur möglich, wenn das Zentrum nicht „künstlich“ erweitert wird. Für eine Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs bis zur Paderborner Straße müsste begründet werden, warum dieser Standort das Zentrum funktional und städtebaulich ergänzt und verstärkt. Diese Begründung ist aus gutachterlicher Sicht nicht möglich, weil es keine sinnvolle städtebauliche Verknüpfung gibt.

*Durch eine Teilnehmerin der Veranstaltung kommt der Hinweis, dass der Penny Markt ebenso ein isolierter Standort ist, wenn davon auszugehen ist, dass die Kirche das Zentrum bildet. Sie wirft die Frage auf, ob für die Fläche des Schulzenhofs an der Paderborner Straße versucht wurde, dm als Betreiber zu kontaktieren, nachdem Rossmann diesem Standort eine Absage erteilt hat?*

Marc Föhler erläutert, dass sich dm der Entscheidung von Rossmann anschließen wird. Das Büro STADT + HANDEL beschäftigt sich mit solchen Standorten im gesamten Bundesgebiet. Der Standort an der Paderborner Straße ist schlicht und einfach nicht das, was die Betreiber suchen. Betreiber suchen attraktive Zentrenlagen oder Kopplungsstandorte mit Lebensmittelmärkten. Der Standort Schulzenhof ist ein Solitärstandort und ein Drogeriefachmarkt ist dort nicht realisierbar.

*Durch einen Teilnehmer kommt der Hinweis, dass die große Fläche an der Paderborner Straße schon Mitte der 1970er Jahre als zukünftiger Bürgerpark im Flächennutzungsplan festgelegt worden und kann daher eigentlich nicht bebaut werden.*

Claudia Warnecke weist darauf hin, dass auf dieser Fläche seit den 1970er Jahren bis heute noch kein Bürgerpark realisiert wurde. Daher kann es durchaus sein, dass Flächen, die im Flächennutzungsplan die eine oder andere Ausrichtung haben, weiterentwickelt werden. Oft hängen solche Entwicklungen aber an den Entscheidungen der Eigentümer/innen. Hier kann die Verwaltung nur Gespräche führen und versuchen, einen Konsens zu finden.

## Themenschwerpunkt \_ Potenzialflächen im Zentralen Versorgungsbereich

*Bei einer genannten Potenzialfläche handelt es sich um ein Grundstück mit einer alten Wohnimmobilie an der Von-Ketteler-Straße. Ist diese Potenzialfläche im Zentrum überhaupt realisierbar? Eine weitere vorgestellte Potenzialfläche im Zentrum ist eine alte Hofstelle, die Bauruine, die direkt angrenzt an den Schrieweshof liegt. Diese Fläche wurde vor Jahren von der Politik zur Entwicklung eines Dorfplatzes angedacht. Wo soll da dann noch ein Drogeriefachmarkt mit 50 Parkplätzen entstehen?*

Claudia Warnecke erläutert, dass die vorgestellten Potenzialstandorte im Zentrum untersucht wurden und hier das Vorhaben eines Drogeriefachmarktes realisierbar ist. Sie gibt allerdings zu bedenken, dass viele Entscheidungen an den Eigentümern hängen. Hier ist die Stadt im Gespräch und versucht einen Konsens zu finden. Ziel ist es, das aktuell noch funktionierende Zentrum für Elsen zu erhalten und für die Zukunft zu sichern.

*Ein Drogeriefachmarkt im Zentrum stellt eine Konkurrenz zu Rewe und Edeka dar und die sollen im Elsener Zentrum ja in jedem Fall erhalten bleiben. Wurde deren Meinung zu einem Drogeriefachmarkt im Zentrum schon eingeholt?*

Marc Föhler betont, dass Rewe und Edeka eine Ansiedelung begrüßen würden, da dies ein Alleinstellungsmerkmal für den Standort im Zentrum ist. Demgegenüber ist eine Ansiedelung am Standort Wewerstraße aus Sicht von Rewe und Edeka als Nachteil zu werten, weil Kunden/innen dann dort ihren gesamten Einkauf abblenden können.

*Eine Teilnehmerin weist darauf hin, dass in der Präsentation von Herrn Föhler die Sportplatzfläche als eine geeignete Potenzialfläche für einen Drogeriefachmarkt gezeigt wurde. Dadurch würde allerdings eine Nutzfläche für die Kinder in Elsen wegfallen.*

Claudia Warnecke erläutert, dass im Falle einer möglichen Verlagerung des Sportplatzes diese Fläche für Alternativnutzungen zur Verfügung steht. In diesem Fall könnte gegebenenfalls der bisherige Sportplatzstandort für einen Drogeriefachmarkt in Frage kommen. Darüber hinaus merkt sie an, dass Sportplatznutzungen nicht immer störungsfrei sind. Sportplätze sind teilweise mit Nutzungen zu Zeiten verbunden, die für die Anwohner/innen und die Nachbarschaft schwierig sein können.

*Auch der Sportplatz befindet sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Warum ist hier eine Ansiedelung eines Drogeriemarktes möglich?*

Prof. Dr. Olaf Bischopink weist darauf hin, dass eine Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereichs an dieser Stelle möglich ist, da die räumliche Nähe zum Zentrum gegeben ist und es somit zu einer funktional sinnvollen Erweiterung und Stärkung des Zentrums durch den potenziellen Drogeriefachmarkt kommen kann.

Weitere Hinweise und Meinungen von Teilnehmern/innen der Veranstaltung:

- *Eine Teilnehmerin weist darauf hin, dass der obere Sportplatz extra zur Entlastung der Anlieger angelegt wurde. Diese Entlastung würde wieder wegfallen, wenn auf dem neuen Sportplatzgelände ein Drogeriefachmarkt entsteht. Für die Kinder von Elsen wäre der Verlust des Sportplatzes nicht wünschenswert. Für Kinder gibt es nur wenige Bewegungsräume in der Stadt und auch auf Spielplätzen wird häufig die Lautstärke der Kinder bemängelt. Der Sportplatz bietet den Kindern einen Ort zur Bewegung und die Möglichkeit sich draußen aufzuhalten.*
- *Ein Teilnehmer gibt den Hinweis, dass es sich bei dem Sportplatz um eine Fläche im Eigentum der Kirche handelt und nicht davon auszugehen ist, dass diese die Fläche an die Stadt abgibt.*

## AUSBLICK

### Weiteres Vorgehen

Claudia Warnecke \_ Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn

In der heutigen Informationsveranstaltung wurden den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern von Elsen die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung bezüglich der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Elsen vorgestellt und näher erläutert. Die unterschiedlichen Flächen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs in Elsen sind auf Grund verschiedener Anforderungen nicht realisierbar. Entweder stehen einer Realisierung landesplanerische Vorgaben im Weg oder die Standortanforderungen der Betreiber werden nicht erfüllt. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs gibt es Potenzialflächen, die es mit Blick auf die langfristige Sicherstellung von funktionierenden Nutzungen im Zentrum zu entwickeln gilt. Dafür werden in einem nächsten Schritt der Bezirksausschuss Elsen und der Bauausschuss der Stadt Paderborn eingebunden - die heute vorgestellten Ergebnisse und die Fragen, Meinungen und Anregungen der Teilnehmer/innen der Veranstaltung werden nun mit der Politik gespiegelt und zur Beschlussfassung gestellt.

Claudia Warnecke bedankt sich herzlich bei allen Anwesenden für das große Interesse und die engagierte Diskussion.

**Dokumentation**

büro frauns kommunikation | planung | marketing, Münster