

Gut-^{10/2019} achten

Überprüfung und ggf. Teil-Überarbeitung
des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
für die Stadt Paderborn (Fokus
Drogeriewaren)

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Paderborn

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Björn Wickenfeld, M.Sc.

Dortmund,

08.10.2019

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangslage und Zielstellung	4
2	Methodik	5
3	Gesamtstädtische Steuerungsstrategie für Drogeriewaren	7
3.1	Bisherige Steuerungsstrategie für Drogeriemärkte (gemäß EHZK Paderborn 2015)	7
3.2	Reflexion der bisherigen Gesamtstädtischen Steuerungsstrategie für Drogeriemärkte	8
4	Entwicklung eines Drogerie-marktes im Stadtteil Elsen	14
4.1	Aktuelle Versorgungsstrukturen im Bereich Drogeriewaren in Elsen	14
4.2	Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale für einen Drogeriemarkt in Elsen	14
4.3	Standortfrage für einen Drogeriemarkt in Elsen	15
4.4	Entwicklung eines Drogeriemarktes im Stadtteil Elsen - Fazit	21

1

Ausgangslage und Zielstellung

Der Rat der Stadt Paderborn hat im Jahr 2015 als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen in der Stadtentwicklung sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Am 06.03.2018 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn die Überprüfung und ggf. Teil-Überarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen.

Aufgrund aktueller Fragestellungen im Hinblick auf die Entwicklung von Drogeriefachmärkten im Stadtgebiet wurde Stadt + Handel beauftragt, die gesamtstädtische Steuerungsstrategie zur Ansiedlung von Drogeriemärkten sowie die Möglichkeit einer kurzfristigen Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Paderborner Stadtteil Elsen vertiefend zu untersuchen.

Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Aufgabenstellung werden folgende Kernfragen im Rahmen des vorliegenden Gutachtens beantwortet:

- Reflexion der bisherigen gesamtstädtischen Steuerungsstrategie sowie Aufzeigen ggf. erforderlicher Änderungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn 2015 unter Beachtung:
 - aktueller Strukturdaten der Stadt Paderborn (Fokus Drogeriewaren) sowie eines Vergleichs mit den Bestandsdaten aus dem Jahr 2012/2013¹;
 - einer Ermittlung des Optimierungsbedarfs im Drogeriewarenfachmarktsegment;
 - der Chancen und Risiken einer veränderten Steuerungsstrategie.
- Prüfung zur Möglichkeit einer kurzfristigen Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Elsen unter Beachtung:
 - einer Ermittlung des Optimierungsbedarfs im Drogeriewarenfachmarktsegment im Stadtteil Elsen;
 - einer Identifizierung und Bewertung von Potenzialflächen (innerhalb des ZVB Stadtteilzentrum Elsen sowie randlagige Flächen);
 - einer Bewertung der Realisierbarkeit auf Grundlage des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn 2015 unter Einbeziehung insbesondere städtebaulicher, planungsrechtlicher, landesplanerischer und betrieblicher Rahmenbedingungen.

¹ Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn 2015 liegt eine flächendeckende Erfassung des Einzelhandelsbestandes von 11/2012 bis 01/2013 zugrunde.

2

Methodik

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

Angebotsanalyse

Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn 2015 hat Stadt + Handel von November 2012 bis Januar 2013 eine vollumfängliche Bestandserhebung in der Stadt Paderborn durchgeführt und diese für die Erstellung der vorliegenden Teil-Überarbeitung im Januar 2019 vor Ort aktualisiert. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung des im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Drogeriewarenbestandes (als Haupt- und Randsortiment).

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Berechnung der Umsatzwerte

Die Berechnung der Umsatzwerte der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen erfolgt auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten).

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Stadt Paderborn sowie auf der Bevölkerungsstatistik der Stadt Paderborn (Stand: 30.11.2018).

Dynamische Potenzialanalyse

Die Berechnungen zur erbrachten Potenzialanalyse (siehe Kapitel 4.2) erfolgen aufgrund des zu erwartenden frühesten Zeitpunktes der vollen Marktwirksamkeit eines möglichen Drogeriemarktes gegen Ende des Jahres 2023 auf Basis von Prognosewerten.

Dabei sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Untersuchungsraum und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortiment Drogeriewaren (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

Gemäß Prognose von IT.NRW ist bis Ende 2023 für die Paderborn eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung zu erwarten.

Für das Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

3

Gesamtstädtische Steuerungsstrategie für Drogeriewaren

Im nachfolgenden Kapitel erfolgt eine Reflexion der gesamtstädtischen Steuerungsstrategie für Drogeriemärkte gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn 2015.

3.1 BISHERIGE STEUERUNGSSTRATEGIE FÜR DROGERIEMÄRKTE (GEMÄß EHZK PADERBORN 2015)

Gemäß beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn aus dem Jahr 2015 sollten die Ansiedlungsbemühungen für Drogeriemärkte den nachfolgenden Zielstellungen entsprechen:

- *„1. Priorität: Fokus der Drogeriefachmärkte auf die zentralen Versorgungsbereiche;*
- *2. Priorität: In städtebaulich integrierten Lagen, auch an den integrierten Nahversorgungslagen und Ortsmitten, sollen i.d.R. Lebensmittelmärkte die Versorgung im Bereich Drogeriewaren übernehmen [...].“*

Quelle: EHZK 2015, S. 121.

Sofern innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs jedoch nachweislich keine geeigneten Flächen zur Verfügung gestellt werden können, können Potenzialflächen zur Entwicklung eines Einzelhandelsvorhabens mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment, wenn sie außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aber in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen, in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.

Im Rahmen dieser ergänzenden Einzelfallprüfung sind folgende Aspekte ergebnis- bzw. einordnungsrelevant:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB **nachweislich keine Entwicklungsflächen zur Verfügung;**
- Das Einzelhandelsvorhaben ist bezüglich der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt und ergänzt/arrondiert das Angebot im ZVB;**
- Die **Strukturen im gewachsenen ZVB dürfen nicht gefährdet** werden;
- Insgesamt sollte eine Weiterentwicklung eine **angemessene Dimensionierung** umfassen, welche sich in die Strukturen des Zentrums einfügen und der Versorgungsfunktion des ZVB entsprechen;
- **Die Entwicklungsfläche steht in einem unmittelbaren, fußläufig erlebbaren und städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem ZVB;**
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des ZVB** (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zu verkaufs-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Paderborner Einzelhandelsstruktur;
- Einzelfallbezogene Konzeptkonformität nur bei Erfüllung aller o. g. Prüfschritte.

Quelle: EHZK 2015, S. 121.

3.2 REFLEXION DER BISHERIGEN GESAMTSTÄDTISCHEN STEUERUNGSSTRATEGIE FÜR DROGERIEMÄRKTE

Im Sinne einer Überprüfung und ggf. Justierung der bisherigen gesamtstädtischen Steuerungsstrategie für Drogeriewaren werden einleitend zunächst die Standortanforderungen von Drogeriemärkten dargestellt. Anhand dessen wird im späteren Verlauf des Gutachtens u.a. die Integrationsfähigkeit von Drogeriemärkten in Zentren (siehe Kapitel 3.2.3) sowie die Eignung der identifizierten Potenzialflächen für eine Drogeriemarkt-Entwicklung in Elsen im Kontext marktseitiger Aspekte bzw. Kriterien (siehe Kapitel 4.3) abgeleitet. Weiterhin erfolgt eine Analyse der gesamtstädtischen Entwicklung relevanter Strukturkennziffern seit Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn 2015. In diesem Zusammenhang wird erörtert, ob bzw. inwieweit ein Optimierungsbedarf im Drogeriewarenfachmarktsegment in Paderborn besteht. Darüber hinaus werden die relevanten Trends im Einzelhandel, die Bedeutung von Drogeriemärkten für die Zentren sowie die Integrationsfähigkeit von Drogeriemärkten in Zentren als wichtige Abwägungs- bzw. Bewertungskriterien im Kontext der Herleitung einer künftig zu empfehlenden gesamtstädtischen Steuerungsstrategie für Drogeriewaren herausgestellt.

3.2.1 Standortanforderungen von Drogeriefachmärkten

Die wesentlichen Standortanforderungen der bundesweit agierenden und gängigsten Drogeriefachmarkt-Betreiber Rossmann und dm stellen sich wie folgt dar:

Standortanforderungen Rossmann

- Städte oder selbständige Stadtteile ab ca. 6.000 Einwohner
- 1 A Lagen bis 1 B Lagen in den Innenstädten
- Einkaufscenter mit hoher Kundenfrequenz
- Gewerbegebiet: attraktive Einkaufs- und Fachmarktzentren mit umfangreichem und lukrativem Branchenmix
- Verkaufsflächenbedarf: ca. 400 bis 1.000 m²
- Repräsentative Schaufensterfront
- [...]

Standortanforderungen DM (Fachmarktlage)

- Stadtteilzentren sowie Stand-alone-Lagen an Hauptverkehrsstraßen
- ca. 20.000 Einwohner im Einzugsbereich
- Ebenerdige Verkaufsfläche mit mindestens 500 m²
- ca. 50 eigene Parkplätze
- gute Verkehrsanbindung, Nähe Hauptverkehrsachse, gute Einsehbarkeit
- [...]

Abbildung 1: Standortanforderungen von Drogeriefachmärkten

Quelle: Homepage der Betreiber Rossmann und DM.

Die dargestellten Standortanforderungen dienen im weiteren Verlauf dieses Gutachtens u.a. der Reflexion zur Integrationsfähigkeit von Drogeriemärkten in Zentren und damit der Herleitung einer zielführenden und praxistauglichen gesamtstädtischen Steuerungsstrategie für Drogeriewaren (siehe Kapitel 3.2.3) sowie der marktseitigen Eignung der identifizierten Potenzialflächen für eine Drogeriemarkt-Entwicklung in Elsen (siehe Kapitel 4.3).

3.2.2 Darstellung und Einordnung gesamtstädtischer Strukturkennziffern in Paderborn (Fokus Drogeriewaren)

Die gesamtstädtische Entwicklung des Einzelhandelsbestandes im untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren hat sich seit Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn 2015 wie folgt entwickelt.

Tabelle 1: Entwicklung Einzelhandelsbestand in Paderborn (Fokus Drogeriewaren)

Ausstattungsmerkmal	EHZK 2015			Teil-Fortschreibung EHZK 2019		
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	11.600			11.900		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,08			0,08		
Sortimentspezifische Zentralität	1,15			1,13		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	46 % ZVB*	25 % siL*	29 % niL*	50 % ZVB*	23 % siL*	27 % niL*
Betriebstypenmix	5x Drogeriefachmarkt 69x sonstige Drogeriewarengeschäfte (inkl. Apotheken)			6x Drogeriefachmarkt 62x sonstige Drogeriewarengeschäfte (inkl. Apotheken)		










Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013 sowie 01/2019; ZVB-Abgrenzung gemäß EHZK Paderborn 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet. * ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; siL = sonstige integrierte Lagen; niL = Nicht-integrierte Lagen

Gegenüber der Erhebung im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2015 (Datenbasis 11/2012 bis 01/2013) ist die **Anzahl der erfassten Betriebe**, die Drogeriewaren als Hauptsortiment führen (inkl. Apotheken), **leicht zurückgegangen**. Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind insbesondere Marktaufgaben kleinteiliger (inhabergeführter) Fachgeschäfte. Gleichzeitig konnte im Zuge der aktuellen Bestandserhebung ein **leichter Anstieg der Verkaufsfläche** festgestellt werden. In dieser Entwicklung spiegelt sich u. a. die **Ansiedlung eines zusätzlichen dm-Drogeriemarktes** sowie die **Verkaufsflächenerweiterung des Rossmann-Marktes** (durch Verlagerung) **im ZVB Innenstadtzentrum** wieder, wodurch die Anzahl der in Paderborn angesiedelten Drogeriemärkte auf insgesamt sechs Märkte erhöht wurde.

Bei Betrachtung der Verkaufsfläche im Drogeriewaren-Segment bezogen auf die Einwohner der Stadt Paderborn zeigt sich – im Kontext der positiven Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren – eine **konstante Verkaufsflächenausstattung je Einwohner**.

Angesichts der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird zudem nicht nur deutlich, dass die **höchsten Verkaufsflächenanteile im Drogeriewaren-Segment nach wie vor in den ZVB** verortet sind, sondern darüber hinaus auch eine **Zunahme des Verkaufsflächenanteils in den ZVB** seit Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2015. Analog zur positiven Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung ist diese Entwicklung vor allem auf die bereits erwähnte Ansiedlung des DM-Drogeriemarktes im ZVB Innenstadtzentrum zurückzuführen.

Tabelle 2: Relevante Kennwerte im Vergleich (Fokus Drogeriewaren)

Strukturdaten	EHZK 2015	Teil-Fortschreibung EHZK 2019	Entwicklung
Einwohner	145.430	151.673	
Anzahl der Betriebe (nur Hauptsortiment)	74	68	
Anzahl Drogeriefachmärkte	5	6	
Gesamtverkaufsfläche in m ²	11.600	11.900	
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,08	0,08	
Kaufkraft in Mio. Euro	46,6	49,9	
Kaufkraftniveau	97	97	
Umsatz in Mio. Euro	53,6	56,4	
Zentralität	1,15	1,13	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013 sowie 01/2019; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand: 31.12.2011 und 30.11.2018, nur Hauptwohnsitz); Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Weiterhin kann unter Berücksichtigung der Entwicklung der Strukturkennziffern in Paderborn – trotz zunehmender Bedeutung des Online-Handels – ein **Erhalt der Zentralität auf gutem Niveau** festgestellt werden.

Angesichts der dargestellten gesamtstädtischen Strukturkennziffern lässt sich für die Gesamtstadt Paderborn eine – insbesondere in quantitativer Hinsicht – gute Versorgungslage im Bereich Drogeriewaren herausstellen.

Ein Optimierungsbedarf im Drogeriewarenfachmarktsegment ergibt sich aktuell insbesondere im Kontext der räumlichen Versorgungssituation. Innerhalb der Kernstadt besteht der Versorgungsschwerpunkt im Drogeriewarenfachmarktsegment im südlichen und westlichen Bereich der Kernstadt. Darüber hinaus erfolgt die Versorgung im Drogeriewaren-Bereich über die Randsortimentsangebote in den bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkten. Außerhalb der Kernstadt besteht ein Drogeriefachmarkt zudem im Stadtteil Schloß-Neuhaus.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verortung der aktuell in Paderborn bestehenden Drogeriemärkte auf.

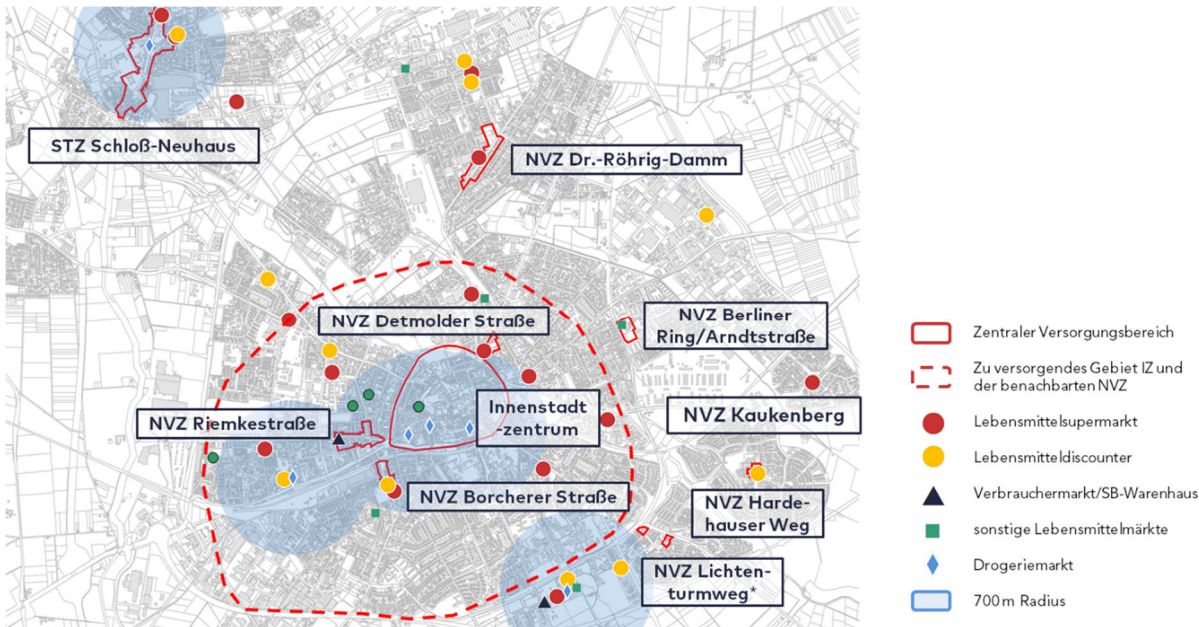


Abbildung 2: Drogeriemärkte in Paderborn – Status Quo

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Erhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013 sowie 01/2019; Kartengrundlage: Stadt Paderborn; *erfüllt faktisch nicht mehr die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich.

Gesamtstädtisch betrachtet ist demnach insbesondere ein **räumlicher Optimierungsbedarf im Drogeriewarenfachmarktsegment** feststellen. In diesem Kontext ist – auch unter Berücksichtigung der Aussagen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn 2015 hinsichtlich der Entwicklungspotenziale im Bereich Drogeriewaren - darauf hinzuweisen, dass trotz der angemessenen Zentralität ein **Ausbau des räumlichen Versorgungsnetzes in begrenztem Umfang tragfähig** ist.

Vor dem Hintergrund eines gewissen räumlichen Optimierungsbedarfes im Drogeriewarenfachmarktsegment stellt sich die Frage einer künftig weiterhin zielführenden und praxistauglichen gesamtstädtischen Steuerungsstrategie für Drogeriewaren. Neben den oben aufgeführten Standortrahmenbedingungen für Drogeriemärkte sowie der Entwicklungen relevanter Strukturkennziffern wird unter Berücksichtigung der **Abwägungs- bzw. Bewertungskriterien „Trends im Einzelhandel“, „Bedeutung von Drogeriemärkten für Zentren“ sowie „Integrationsfähigkeit von Drogeriemärkten in Zentren“** nachfolgend eine künftig zu empfehlende gesamtstädtische Steuerungsstrategie für Drogeriewaren hergeleitet.

3.2.3 Empfehlung für eine künftige gesamtstädtische Steuerungsstrategie für Drogeriewaren

Im Sinne einer zukunftsfähigen gesamtstädtischen Steuerungsstrategie für Drogeriewaren werden nachfolgend die Aspekte „Trends im Einzelhandel“, „Bedeutung von Drogeriemärkten für Zentren“, „Integrationsfähigkeit von Drogeriemärkten in Zentren“ sowie „Entwicklung Strukturkennziffern Paderborn“ reflektiert und eingeordnet. Diesbezüglich kann folgendes festgehalten werden:

Reflexion „Trends im Einzelhandel“

- Rückgang von (inhabergeführten/spezialisierten) Fachgeschäften in den Zentren;
- Erhebliche Herausforderungen für zentrenrelevante Leitsortimente wie Bekleidung und Schuhe (steigender Online-Handel, zunehmender regionaler Wettbewerb) und daraus resultierende Frequenzrückgänge und Nachfragefragen für die Zentren;
- Bedarf an frequentierten Nutzungsoptionen für die Zentren.

Reflexion „Bedeutung von Drogeriemärkten für die Zentren“

- Trends im Einzelhandel erhöhen Bedeutung frequentierter Nutzungen - wie Drogeriemärkte - für Zentren (Bsp. Drogeriemarkt Rossmann: rd. 860 Kunden/Tag²);
- Drogeriemärkte mit hybriden Betriebskonzepten bzw. hoher Warenvielfalt („Drogeriewarenorientierte Kleinkaufhäuser“).

Reflexion „Integrationsfähigkeit von Drogeriemärkten in die Zentren“

- Verkaufsflächenansprüche von 400 bis 1.000 m² integrierbar in Zentren, auch sonstige Standortanforderungen der gängigen Betreiber lassen Standorte innerhalb der Zentren (auch der niedrigeren Hierarchiestufe) zu;
- Integration durch konsequente Steuerung möglich (Bsp. Stadt Münster: alle Drogeriemärkte sind innerhalb von ZVB verortet);
- Ansiedlungsbeispiele DM-Markt (Neuansiedlung Marienplatz) und Rossmann (VKF-Erweiterung durch Verlagerung) im Innenstadtzentrum von Paderborn.

Reflexion „Entwicklung Strukturkennziffern Paderborn“

- Seit dem Jahr 2013 Ansiedlung eines zusätzlichen dm-Drogeriemarktes sowie VKF-Erweiterung des Rossmann-Marktes im ZVB Innenstadtzentrum von Paderborn;
- Erhalt der Zentralität auf gutem Niveau trotz zunehmender Bedeutung des Online-Handels;
- Zunahme der VKF-Anteile im Bereich Drogeriewaren in den ZVB.

Drogeriemärkte besitzen demnach eine hohe Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. So stellen Drogeriemärkte als hybride Betriebskonzepte mit einem entsprechend großen Warenspektrum wesentliche Frequenzbringer für die Zentren dar. Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Standortanforderungen ist zudem eine Integrationsfähigkeit von Drogeriemärkten in die Zentrenlagen i.d.R. möglich. Auch aus der Entwicklung relevanter Strukturkennziffern (u.a. Zentralität) ergibt sich zunächst kein Erfordernis einer grundsätzlich neuen Steuerungsstrategie für Drogeriewaren. Das Ziel sollte unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte somit auch weiterhin eine bewusste und maximal mögliche zentrenorientierte Steuerungsstrategie darstellen, zumal gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn 2015 in zwei zentralen Versorgungsbereichen jeweils eine Potenzialfläche ausgewiesen wurde und gemäß Aussagen der Stadt Paderborn mit der Konversionsfläche Barker ggf.

² Quelle: Statista.

ein möglicher perspektivischer ZVB im Stadtgebiet entwickelt werden kann. Auch hier wäre die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Erwägung zu ziehen.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt Stadt + Handel ein **Beibehalt der bisherigen gesamtstädtischen Steuerungsstrategie für Drogeriewaren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015** (siehe Kapitel 3.1), da die Trends im Einzelhandel mehr als bisher frequentierte Nutzungen in Zentren erforderlich machen, in zwei bestehenden zentralen Versorgungsbereichen Potenzialflächen zur Verfügung stehen sowie die städtebaulichen Risiken einer veränderten Steuerungsstrategie („ungesteuerte“ Entwicklung; keine Impulse für die zentralen Versorgungsbereiche; im Agglomerationsfall höhere Anforderungen an die landesplanerische Zulässigkeit; Präzedenzwirkung für weitere insbesondere zentrenrelevante Sortimente) die Vorteile (mittel- und langfristige Sicherung und Stärkung/Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche) deutlich überwiegen.

4

Entwicklung eines Drogeriemarktes im Stadtteil Elsen

In Elsen existiert seit der Aufgabe der Schlecker-Märkte kein Drogeriefachmarkt mehr. Die Versorgung erfolgt überwiegend über die Drogeriewarenabteilungen der Lebensmittelmärkte im Stadtteil. Gleichzeitig besteht ein großes Ansiedlungsinteresse von Drogeriefachmärkten. Es stehen derzeit unterschiedliche Standorte/Standortbereiche zur Debatte.

Zu Bewertung der Standortbereiche und als Grundlage für eine abschließende gutachterliche Empfehlung werden die aktuellen Versorgungsstrukturen im Bereich Drogeriewaren dargestellt. Anschließend wird der Frage nachgegangen, wie sich das konkrete Entwicklungspotenzial darstellt. Letztlich werden unterschiedliche Standorte hinsichtlich ihrer städtebaulichen Chancen und Risiken für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Elsen bewertet.

4.1 AKTUELLE VERSORGUNGSSTRUKTUREN IM BEREICH DROGERIEWAREN IN ELSEN

Gegenüber der Bestandserhebung im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2015 zeigt sich für das Sortiment Drogeriewaren aktuell eine konstante Verkaufsflächenausstattung. So sind in Elsen – wie auch zum Zeitpunkt der Datenerfassung 11/2012 bis 01/2013 – gegenwärtig insgesamt rd. 600 m² Verkaufsfläche im Bereich Drogeriewaren (davon 350 m² VKF im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik sowie rd. 250 m² VKF im Bereich Apothekerbedarf) vorhanden. Nach der Insolvenz von Schlecker ist im Stadtteil Elsen nach wie vor kein Drogeriemarkt angesiedelt, die Darbietung des Sortiments Drogeriewaren erfolgt überwiegend als Randsortiment in den strukturprägenden Lebensmittelmärkten. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass diese hinsichtlich ihrer Verkaufsflächendimensionierung überwiegend nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellt sind. Im Bereich Drogeriewaren lässt sich für Elsen demzufolge **insbesondere ein qualitatives Versorgungsdefizit (Fehlen eines Drogeriemarktes)** feststellen.

4.2 ERMITTLUNG DER VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIALE FÜR EINEN DROGERIEMARKT IN ELSEN

Im Kontext der Einordnung zur grundsätzlichen Möglichkeit einer Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Elsen werden unter Berücksichtigung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und ihrer zukünftigen perspektivischen Entwicklung (Perspektive 2023) nachfolgend absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für eine Drogeriemarkt-Entwicklung ermittelt.

Dabei sind folgende Einflussfaktoren für die künftige Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung in Elsen bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der Branche Drogeriewaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl ergibt sich für das Sortiment Drogeriewaren für den Stadtteil Elsen gegenwärtig ein Kaufkraftpotenzial von rd. 4,8 Mio. Euro/Jahr.

Für den Stadtteil Elsen wird analog zur gesamtstädtischen Einwohnerentwicklung eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von + rd. 2,3 % bis Ende 2023 zugrunde gelegt.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortiment Drogeriewaren von + rd. 5,7 % ableiten.

Für die Perspektive 2023 ergibt sich in Summe somit für den Stadtteil Elsen eine Zunahme der Nachfrage im Sortiment Drogeriewaren um + rd. 0,4 Mio. Euro auf rd. 5,2 Mio. Euro.

Im Kontext der ermittelten Kaufkraftpotenziale ergibt sich unter Beachtung der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der gängigen Betreiber Rossmann und dm sowie des aktuellen Verkaufsflächenbestandes im Bereich Drogeriewaren in Elsen ein nennenswerter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im Drogeriewarenfachmarktbereich (VKF-Potenzial: rd. 400-500 m²). Unter Berücksichtigung von Neben- und Randsortimenten ist somit ein rechnerisches Entwicklungspotenzial für einen Drogeriemarkt mit rd. 600 bis 800 m² Gesamtverkaufsfläche (in Abhängigkeit vom Betreiber) im Stadtteil Elsen vorhanden³.

Unter Berücksichtigung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen besteht im Stadtteil Elsen ein rechnerisches Potenzial zur Ansiedlung von einem „klassischen“ Drogeriemarkt.

4.3 STANDORTFRAGE FÜR EINEN DROGERIEMARKT IN ELSSEN

Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn 2015 sowie unter Einbeziehung insbesondere städtebaulicher, planungsrechtlicher, landesplanerischer und betrieblicher Rahmenbedingungen werden nachfolgend unterschiedliche Standortbereiche hinsichtlich ihrer Eignung überprüft. Bereits an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass diese Untersuchung auf einer Stichtagsdarstellung basiert und sich künftig möglicherweise weitere Standorte ergeben können.

4.3.1 Potenzialflächen innerhalb oder in direkter Nähe des Stadtteilzentrums Elsen

In Abstimmung mit der Stadt Paderborn konnten unter Berücksichtigung marktseitiger (u.a. verkehrliche Erreichbarkeit, Flächengröße/-zuschnitt, Einsehbarkeit, Nähe zu Lebensmittelmärkten sowie weiteren frequentierten Nutzungen) und städtebaulicher Aspekte (u.a. Nähe zum Kern des ZVB, Kundenwahrnehmung, Anbindung an das direkte Umfeld, fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des ZVB) sowie unter Prüfung weiterer Faktoren wie die zeitliche Verfügbarkeit und die Eigentumsverhältnisse grundsätzlich geeignete Potenzialflächen für eine Drogeriemarkt-Entwicklung in oder direkt angrenzend zum ZVB Stadtteilzentrum Elsen

³ Es ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelte Verkaufsflächendimensionierung einen groben Richtwert darstellt, da insbesondere eine abschließende und valide Einschätzung zu „erforderlichen“ Flächenproduktivitäten im Rahmen dieses Gutachtens nur annäherungsweise möglich ist.

identifiziert werden. Allerdings muss die Flächenverfügbarkeit geklärt bzw. sichergestellt werden.



Abbildung 3: ZVB Stadtteilzentrum Elsen – (Randlagige) Potenzialflächen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Aktivierung von weiteren Potenzialflächen im Stadtteilzentrum Elsen angesichts der wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen (insb. nachdrückliches Ansiedlungsinteresse Drogeriemarkt, günstiges Zinumfeld) als nicht unrealistisch zu bewerten ist.

4.3.2 Potenzialflächen im erweiterten Umfeld des Stadtteilzentrums Elsen

Neben den Potenzialstandorten innerhalb oder in direkter Nähe des Stadtteilzentrums wurden mit den Potenzialflächen Wewer Straße und Paderborner Straße zwei weitere Flächen für einen Drogeriemarkt-Ansiedlung in Elsen identifiziert und geprüft. Mit Bezug auf die Potenzialfläche Wewer Straße ist festzuhalten, dass aufgrund der landesplanerischen Vorgaben (Agglomerationsverbot) sowie der Entwässerungssituation an der Gunne im September 2016 eine Anfrage zur Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeriemarktes informell abgelehnt wurde. Die Lage an der Gunne hat sich im Vergleich zum Jahr 2016 wesentlich entspannt, der Ablehnungsgrund ist im Hinblick auf die Entwässerungssituation in der Schärfe somit heute nicht mehr haltbar.

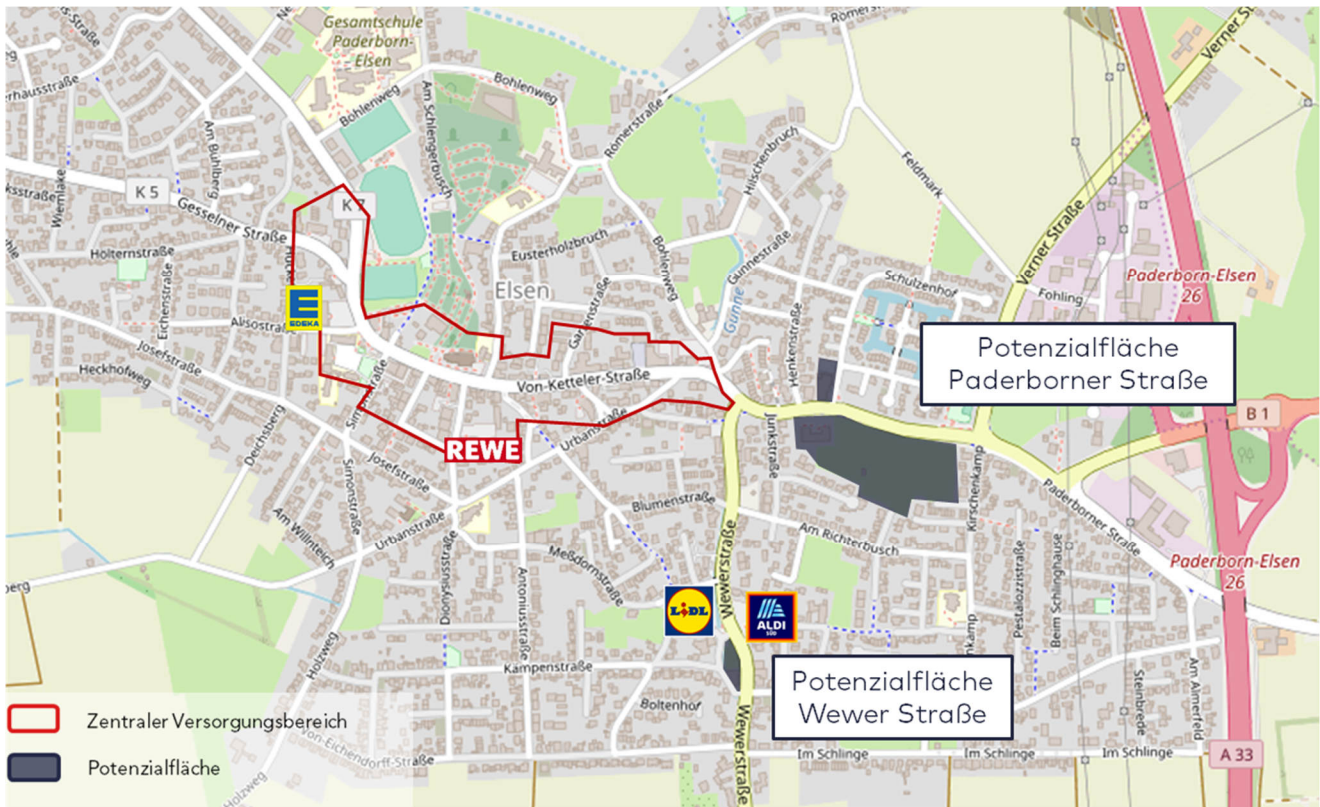


Abbildung 4: Potenzialflächen Wewer Straße und Paderborner Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL.

Die Potenzialflächen Wewer Straße und Paderborner Straße werden nachfolgend unter Einbeziehung insbesondere städtebaulicher, planungsrechtlicher, landesplanerischer und betrieblicher Rahmenbedingungen bewertet.

Ansiedlung Drogeriemarkt – Realistisch aus Marktsicht?

Eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes erscheint nach fachgutachterlichem Dafürhalten an der Potenzialfläche Wewer Straße insbesondere aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Einsehbarkeit, der Flächengröße und der Nähe zu den Lebensmittelmärkten LIDL und ALDI Nord realistisch. Eine Marktentwicklung an der Potenzialfläche Paderborner Straße erscheint nur dann als realistisch, sofern diese in Kombination mit der Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes (ehemals Edeka Windmann) und der damit einhergehenden Kopplungseffekte erfolgt. Eine Drogeriemarkt-Entwicklung als Solitär an der Potenzialfläche Paderborner Straße ist dagegen nicht realistisch.

Ansiedlung Drogeriemarkt – Dient der Zentrenstärkung/Zentrenentwicklung?

Ergänzend zu dem Aspekt der räumlichen Entfernung von rd. 300 m zum ZVB Stadtteilzentrum Elsen (siehe dazu auch nachfolgende Ausführungen im Kontext der Einordnung zur Aufnahme der Potenzialfläche Paderborner Straße in den ZVB) ergibt sich eine negative Bewertung für die Potenzialfläche Paderborner Straße im Kontext der Zentrenstärkung/Zentrenentwicklung insbesondere aus dem Zusammenhang, dass eine Standortentwicklung durch einen Drogeriemarkt aus marktseitiger Sicht nur in Kombination mit einem neuen Lebensmittelmarkt als realistisch einzustufen ist (s.o.). Im Falle einer solchen Entwicklung würde sich der städtebauliche Schwerpunkt deutlich verlagern und das heutige Stadtteilzentrum Elsen in seiner Funktion geschwächt werden, zumal insbesondere der im

ZVB angesiedelte Lebensmittelmarkt REWE nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellt ist.

Auch eine Drogeriemarkt-Entwicklung an der Potenzialfläche Wewer Straße kann nicht im Sinne der Zentrenstärkung/Zentrenentwicklung verstanden werden. Im Verbund mit den bereits am Standort bestehenden Lebensmittelmärkten (LIDL und ALDI) würde sich im Falle einer Drogeriemarkt-Ansiedlung die Wettbewerbsintensität durch die Fachmarktlage auf den ZVB deutlich erhöhen. Zudem sind aufgrund der räumlichen Distanz zum Stadtteilzentrum Elsen (rd. 550 m) keine positiven Impulse durch die Entwicklung eines Drogeriemarktes an der Potenzialfläche Wewer Straße für die Stärkung des ZVB Stadtteilzentrum Elsen zu erwarten (siehe dazu auch nachfolgende Ausführungen im Kontext der Einordnung zur Aufnahme der Potenzialfläche Wewer Straße in den ZVB).

Ansiedlung Drogeriemarkt – Landesplanerische Zulässigkeit (unter Berücksichtigung des Agglomerationsverbotes gemäß LEP NRW)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gebunden. Ziele der Raumordnung zur Steuerung des Einzelhandels enthält in Nordrhein-Westfalen der Abschnitt 6.5 des LEP NRW. Soweit hier von Bedeutung, sind danach von der Stadt Paderborn folgende Vorgaben bei der Suche nach einem Standort für einen Drogeriemarkt in Elsen zu berücksichtigen:

Nach der Zielbestimmung in Ziff. 6.5-2 des LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO (also mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Sie können auch in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt und festgesetzt werden, sofern diese aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen. Nur ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsformen in nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche geplant werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Diese Vorgaben gelten nach Ziff. 6.5-8 des LEP NRW auch für sog. Einzelhandelsagglomerationen. Unter Einzelhandelsagglomerationen versteht man eine räumliche Konzentration von mehreren selbstständigen auch nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, von den Auswirkungen wie von einem großflächigen Betrieb ausgehen können.

Unter Berücksichtigung des landesplanerischen Agglomerationsverbotes sind im Kontext einer Drogeriemarkt-Entwicklung am potenziellen Entwicklungsstandort Wewer Straße aufgrund der Vorprägung durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte LIDL und ALDI Nord hohe Anforderungen an die landesplanerische

Zulässigkeit gesetzt. Eine Ansiedlung am Standort Paderborner Straße ist mit Bezug auf die landesplanerischen Vorgaben als Solitär mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² denkbar, wie bereits erwähnt aber aus Marktsicht nicht realistisch. Einer Drogeriemarkt-Entwicklung an der Potenzialfläche Paderborner Straße in Kombination mit einem neuem Lebensmittelmarkt stehen analog zum potenziellen Entwicklungsstandort Wewer Straße hohe Anforderungen an die landesplanerische Zulässigkeit entgegen.

Nach den oben dargestellten Zielvorgaben der Landesplanung würde eine Realisierung eines Drogeriemarktes an den Potentialstandorten Paderborner Straße (hier nach den marktseitigen Bedingungen unterstellt in Kombination mit einem neuen großflächigen Lebensmittelmarkt) und Wewerstraße den Einbezug der Standorte in den räumlichen Umgriff des ZVB Stadtteilzentrum Elsen erfordern.

Inwieweit ein Einbezug der potenziellen Entwicklungsstandorte Paderborner Straße und Wewer Straße unter Berücksichtigung städtebaulich-funktionaler sowie flächenseitiger Aspekte zu empfehlen bzw. begründbar ist wird nachfolgend erörtert.

Ansiedlung Drogeriemarkt – Einordnung zur Aufnahme der Potenzialflächen Paderborner Straße und Wewer Straße in den ZVB Stadtteilzentrum Elsen

Mit Bezug auf die Potenzialfläche Paderborner Straße ist im Kontext der Fragestellung einer möglichen Zugehörigkeit zum ZVB Stadtteilzentrum Elsen folgendes festzuhalten:

- Mit Blick auf den städtebaulich-funktionalen Zusammenhang ist festzustellen, dass der Abstand der Potenzialfläche Paderborner Straße zum „erlebbar“ bzw. funktionalen Bereich des ZVB (ab Höhe „Das Küchenhaus Paderborn“ bzw. „Antik-Pader“) rd. 300 m beträgt.
- Im Zwischenbereich besteht durch die straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Paderborner Straße eine deutliche Funktionsunterbrechung. Einzelhandelsbetriebe oder sonstige zentrenergänzende Funktionen, die eine „Durchgängigkeit“ vermitteln bzw. denen eine gewisse „Brückenwirkung“ zukommt und folglich eine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen ZVB und der Potenzialfläche unterstreichen, sind im Zwischenbereich gegenwärtig nicht auszumachen.
- Auch eine gemeinsame Erschließung der Standortbereiche durch den öffentlichen Personennahverkehr liegt nicht vor. Über die Bushaltestelle „Schrieweshof“ ist sowohl der ZVB Stadtteilzentrum Elsen als auch die Potenzialfläche Paderborner Straße grundsätzlich erreichbar. Aufgrund der Lage im östlichen Randbereich des ZVB ist die Bushaltestelle jedoch räumlich eindeutig dem ZVB zuzuteilen, zudem mit der Bushaltestelle „Verner Straße“ eine direkte und somit attraktivere Erschließung der Potenzialfläche besteht.
- Aufgrund der räumlichen Distanz und des Straßenverlaufs der Paderborner Straße ist darüber hinaus auch keine Sichtbeziehung zwischen dem ZVB und der Potenzialfläche vorhanden.



Abbildung 5: Potenzialflächen Wewer Straße und Paderborner Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL.

- In der Zusammenführung der städtebaulich-funktionalen Aspekte sind unmittelbare Synergien (fußläufiger Austausch, positive Agglomerationseffekte, städtebaulich-funktionale Aufwertung) mit dem ZVB Stadtteilzentrum Elsen nicht zu erwarten.
- Neben den aufgezeigten städtebaulich-funktionalen Gründen sprechen ebenso flächenseitige Aspekte gegen eine Aufnahme der Potenzialfläche Paderborner Straße in den ZVB. Gemäß Aussagen der Stadt Paderborn steht der westliche Bereich der Potenzialfläche aufgrund der aktuellen Nutzung durch eine Flüchtlingsunterkunft, deren Schließung nicht absehbar ist, kurzfristig nicht zur Verfügung. Weitere zwei Drittel der Potenzialfläche sind im Privateigentum.

Eine Ausweitung des Stadtteilzentrum Elsen um die Potenzialfläche Paderborner Straße bliebe ohne Impulse für die Stärkung des ZVB. Eine städtebaulich-funktionale Verknüpfung des ZVB mit der potenziellen Entwicklungsfläche ist nicht vorstellbar. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn 2015 bisher vorgegebene Ausnahmeregel zum Einbezug angrenzender Flächen in den ZVB (siehe Kapitel 3.1) kann für die Potenzialfläche nicht erfüllt werden.

Mit Bezug auf die Potenzialfläche Wewer Straße ist im Kontext der Fragestellung einer möglichen Zugehörigkeit zum ZVB Stadtteilzentrum Elsen folgendes festzuhalten:

- Im Kontext eines städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs ist zunächst festhalten, dass der Abstand zum „erlebbar“ bzw. funktionalen Bereich des ZVB Stadtteilzentrum Elsen (ab Höhe „Das Küchenhaus Paderborn“ bzw. „Antik-Pader“) beträgt rd. 550 m.

- Aufgrund der räumlichen Distanz besteht keine Sichtbeziehung zum ZVB.
- Der Zwischenbereich ist durch eine deutliche Funktionsunterbrechung gekennzeichnet. Im Norden des Zwischenbereiches sind u. a. mit einer Bäckerei, einer Fleischerei, einem Fahrradladen, einer Tanzschule sowie einer Praxis für Physiotherapie sowohl Einzelhandelsbetriebe als auch sonstige zentrenergänzende Funktionen angesiedelt, auch im Süden bestehen Einzelhandelsnutzungen u.a. in Form der Lebensmittelmärkte ALDI Nord und LIDL sowie einer Tankstelle. Allerdings ist der mittlere Teilabschnitt des Zwischenbereiches entlang der Wewer Straße auf einer Länge von rd. 175 m ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt, wodurch insgesamt keine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen den Standortbereichen besteht.
- Eine gemeinsame Erschließung der Standortbereiche durch den öffentlichen Personennahverkehr ist – auch im Kontext der räumlichen Distanz – nicht gegeben. Während der ZVB Stadtteilzentrum Elsen über die Bushaltestelle „Schrieweshof“ an das ÖPNV-Netz angebunden ist, erfolgt die Anbindung der Potenzialfläche durch die Bushaltestellen Wewer Straße und „Blumenstraße“.
- Unmittelbare Synergien (fußläufiger Austausch, positive Agglomerations-effekte, städtebaulich-funktionale Aufwertung) mit dem ZVB Stadtteilzentrum Elsen sind demnach nicht zu erwarten.

Eine Ausweitung des Stadtteilzentrum Elsen um die Potenzialfläche Wewer Straße bliebe ohne Impulse für die Stärkung des ZVB. Eine städtebaulich-funktionale Verknüpfung des ZVB mit der potenziellen Entwicklungsfläche ist nicht vorstellbar. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn 2015 bisher vorgegebene Ausnahmeregel zum Einbezug angrenzender Flächen in den ZVB (siehe Kapitel 3.1) kann für die Potenzialfläche nicht erfüllt werden.

4.4 ENTWICKLUNG EINES DROGERIEMARKTES IM STADTTEIL ELSEN - FAZIT

Im Rahmen der Überprüfung zur Möglichkeit einer Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Elsen konnte für den Stadtteil Elsen unter Berücksichtigung der angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen grundsätzlich ein rechnerisches Potenzial zur Ansiedlung von einem klassischen Drogeriemarkt ermittelt werden. Vor diesem Hintergrund wurde auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn 2015 sowie unter Einbeziehung insbesondere städtebaulicher, planungsrechtlicher, landesplanerischer und betrieblicher Rahmenbedingungen dezidiert geprüft, ob im Stadtteil Elsen ein geeigneter Standort für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes verfügbar ist.

Unter Berücksichtigung der dargestellten marktseitigen, städtebaulichen, planungsrechtlichen und landesplanerischen Aspekte und Bewertungskriterien kann festgehalten werden, dass in oder direkt angrenzend zum ZVB Stadtteilzentrum Elsen grundsätzlich geeignete Potenzialflächen für eine Drogeriemarkt-Entwicklung in Elsen vorhanden sind, allerdings muss die Flächenverfügbarkeit geklärt bzw. sichergestellt werden.

Die weiteren identifizierten Potenzialflächen Paderborner Straße und Wewer Straße werden im Kontext der betrieblichen, städtebaulichen,

planungsrechtlichen und landesplanerischen Prüfkriterien dagegen als nicht realisierungsfähig eingestuft.

- Eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes an der Potenzialfläche **Paderborner Straße** ist aus Betreibersicht nur in Kombination mit einem neuen strukturprägenden Lebensmittelmarkt interessant, als Solitär hingegen unrealistisch. Einer Drogeriemarkt-Entwicklung an der Potenzialfläche Paderborner Straße in Kombination mit einem neuem Lebensmittelmarkt stehen jedoch hohe Anforderungen an die landesplanerische Zulässigkeit (Agglomerationsregelung) entgegen. Den landesplanerischen Zielvorgaben wäre durch die Aufnahme der Entwicklungsflächen in die räumliche Fassung des Stadtteilzentrums Elsen näher zu kommen, allerdings sind die Voraussetzungen für den Einbezug in den ZVB nicht gegeben bzw. erfüllt.
- Die Potenzialfläche **Wewer Straße** stellt sich unter Beachtung marktseitiger Aspekte zwar grundsätzlich als geeignet für eine Drogeriemarkt-Ansiedlung, im Kontext der landesplanerischen Vorgaben allerdings als ungeeignet dar. Die Voraussetzungen für einen Einbezug der Potenzialfläche in den ZVB Stadtteilzentrum Elsen sind ebenso wie bei der Potenzialfläche Paderborner Straße nicht gegeben bzw. erfüllt.

Zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die Aktivierung von weiteren Potenzialflächen im Stadtteilzentrum Elsen angesichts der wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen (insb. nachdrückliches Ansiedlungsinteresse Drogeriemarkt, günstiges Zinsumfeld) als nicht unrealistisch zu bewerten ist.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

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

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): www.it.nrw

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Standortanforderungen von Drogeriefachmärkten	8
Abbildung 2:	Drogeriemärkte in Paderborn – Status Quo.....	11
Abbildung 3:	ZVB Stadtteilzentrum Elsen – (Randlagige) Potenzialflächen.....	16
Abbildung 4:	Potenzialflächen Wewer Straße und Paderborner Straße.....	17
Abbildung 5:	Potenzialflächen Wewer Straße und Paderborner Straße.....	20

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Entwicklung Einzelhandelsbestand in Paderborn (Fokus Drogeriewaren)	9
Tabelle 2:	Relevante Kennwerte im Vergleich (Fokus Drogeriewaren).....	10

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43