

Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn

Öffentliche Auftaktveranstaltung

am Mittwoch, 02.11.2022, 19.30 Uhr
im Schützenhof, Hansesaal

STADT PADERBORN

Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

PROGRAMM _ 02. November 2022

19.30 – 19.40 Uhr	WILLKOMMEN Begrüßung und Einführung Claudia Warnecke _ Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn Hinweise zum Ablauf der Veranstaltung Elke Frauns _ büro frauns, Münster
19.40 – 20.10 Uhr	INFORMATION Ziele und Ablauf der Evaluierung Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel Methodik der Evaluierung Erste gesamtstädtische Zahlen, Daten, Fakten Stefan Kruse _ Junker + Kruse, Dortmund
20.10 – 21.20 Uhr	AUSTAUSCH ... zur Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes FOKUS > Innenstadt FOKUS > Nahversorgung FOKUS > Sonderstandorte
21.20 – 21.30 Uhr	AUSBLICK Claudia Warnecke und Stefan Kruse

Moderation + Begleitung
Elke Frauns _ büro frauns, Münster

Willkommen

Frau Warnecke eröffnet um 19.30 Uhr die öffentliche Veranstaltung und begrüßt die Anwesenden.

Sie verweist auf den Anlass und das Ziel dieser Veranstaltung und das 2009 durch den Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das seitdem als ‚roter Faden‘ des Verwaltungshandeln dient. Bereits 2015 wurde dieses zum ersten Mal evaluiert und ein aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom Rat beschlossen.

Die fortschreitende Dynamik im Einzelhandel bspw. durch stetige Vergrößerung von Verkaufsflächen insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel, Anfragen aus Politik und Öffentlichkeit u.a. nach Angeboten im Drogeriesegment zeigen, dass die heute startende Evaluierung und Fortschreibung des gesamtstädtischen EHK sinnvoll wie auch turnusmäßig üblich ist. Am Ende des Prozesses soll eine solide, nachhaltige Grundlage sowohl für das Verwaltungshandeln als auch für politische Entscheidungen ausgearbeitet sein.

Bereits die Erarbeitung und die 1. Aktualisierung des Konzeptes sind von einem umfangreichen Kommunikationsprozess begleitet worden. Neben einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe aus Vertretern der Politik, des Einzelhandels (IHK, Einzelhandelsverband, Werbegemeinschaft), Gutachtern und Verwaltung sind Politik und Öffentlichkeit in den Prozess eingebunden gewesen. Auch die jetzige Überprüfung des bestehenden Einzelhandelskonzepts soll von einem vergleichbaren, umfangreichen Kommunikationsprozess begleitet werden.

Die konstituierende 1. Sitzung der Arbeitsgruppe hat soeben vor dieser Veranstaltung stattgefunden.

Als wesentlichen Baustein zum Auftakt des Gesamtprozesses wird die heutige Veranstaltung gesehen, bei der sich mit den Paderborner Einzelhändlern und –händlerinnen über verschiedene Themen des Einzelhandelskonzepts ausgetauscht werden soll, noch bevor das beauftragte Büro mit der eigentlichen konzeptionellen Arbeit beginnt. Dabei sind vor allem die Erfahrungen mit dem bestehenden Einzelhandelskonzept interessant.

Frau Warnecke weist auf den ausliegenden Flyer mit dem heutigen Programm hin, auf deren Rückseite die Kontaktdaten der Verwaltung und des beauftragten Büros aufgeführt sind und der die Möglichkeit für weitere Hinweise/Anmerkungen bietet. Die Kolleginnen und Kollegen stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Ebenso wird auch im weiteren Prozessverlauf die Möglichkeit bestehen sich einzubringen.

Frau Warnecke stellt die Mitwirkenden der Veranstaltung vor:

- _ Auftrag zur Überprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts:
Junker + Kruse, Stadtplanungsbüro aus Dortmund, Herr Kruse
Büro mit umfangreichen Erfahrungen in der zu beauftragenden Thematik, hat bereits das
gesamstädtische EHK 2009 erarbeitet
- _ Moderatorin, Frau Frauns vom Büro frauns aus Münster
- _ Stadt Paderborn, Technisches Dezernat, insbesondere Stadtplanungsamt,
Herr Leifeld, Frau Dodenhoff-Busch



v.l. Felix Leifeld, Claudia Warnecke, Elke Frauns und Stefan Kruse

Copyright Stadt Paderborn

Die Moderatorin Frau Frauns begrüßt ihrerseits die Gäste und weist noch einmal darauf hin, dass diese Veranstaltung ganz bewusst zu Beginn des Evaluierungsprozesses stattfindet, um den Beteiligten die Möglichkeit zu eröffnen, frühzeitig Anregungen, Prüfaufträge o.Ä. an den Gutachter und die Verwaltung zu formulieren.

Sie erläutert das Programm des Abends. Nach einem einführenden Vortrag durch Herrn Kruse soll der zweite Teil des Abends für einen Austausch zu verschiedenen einzelhandelsbezogenen Themen genutzt werden.

Im Laufe des Abends vorgetragene Anregungen werden aufgenommen und vom Gutachter geprüft. Darüber hinaus besteht auch weiterhin die Möglichkeit Anmerkungen oder Hinweise an die Verwaltung oder das Büro zu senden.

Information

Herr Kruse referiert anhand der als Anlage beigefügten Präsentation zu folgenden inhaltlichen Punkten:

- Anlass und Zielsetzung der Evaluierung
- aktuelle, entwicklungsbestimmende Faktoren und deren Konsequenzen für die Evaluierung
- Untersuchungsaufbau und methodisches Vorgehen
- nachfrageseitige Rahmenbedingungen
- Ergebnisse der Angebotsanalyse auf gesamtstädtischer Ebene

Zusammenfassend gibt Herr Kruse insgesamt eine positive Rückmeldung zu der derzeitigen Paderborner Einzelhandelssituation. Es sind keine wesentlichen Negativ-Entwicklungen festgestellt worden. Schwieriger sind die Lage-Disparitäten der vorhandenen Einzelhandelsstandorte und der damit verbundene deutliche Angebotsschwerpunkt in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Hierzu muss sich im Rahmen der Evaluierung die Frage gestellt werden, wie man mit diesen Lagen (u.a. Dörenpark, Frankfurter Weg) perspektivisch umgeht.

Daran anschließend werden von den Anwesenden folgende Fragen gestellt:

- Auf die Frage nach den Gründen für den Rückgang der Anzahl an Einzelhandelsbetrieben antwortet Herr Kruse, dass es sich dabei um einen bundesweit erkennbaren Trend handelt, der allerdings schon seit weit mehr als 10 Jahren anhält. Aktuell gibt es corona-bedingt einen größeren Sprung. Auch Nachfolgeprobleme bei inhabergeführten Betrieben können ein Grund sein. Spezifisch wurde dies allerdings nicht untersucht.
- Es wird die Frage gestellt, ob eine Flächen- und Sortimentsvergrößerung eine Lösung im Kampf gegen den Online-Handel sein kann. Aus Sicht von Herrn Kruse ist dies nur bedingt möglich, da der Trend eher rückläufige Flächengrößen zeigt. Besonders in den Bereichen Elektro, Bücher und Bekleidung ist ein deutlicher Flächenrückgang zu verzeichnen. Teilweise gibt es in Paderborn aber auch Flächen-Vergrößerungen.
- Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es noch keine Daten zu den Umsätzen pro Fläche. Dies wird allerdings durch das Gutachterbüro im weiteren Prozess analysiert, dabei wird räumlich und nach Sortimenten differenziert.

Austausch

Im zweiten Teil des Abends werden alle Teilnehmenden von Frau Frauns aufgefordert, zu den verschiedenen Themenblöcken ihre Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.

Innenstadt

Als Einstieg in das Thema Innenstadt wirft Herr Kruse die Frage auf, ob es zukünftig im Rahmen der Innenstadtentwicklung auch um Themen wie Schrumpfung und Transformationsprozesse von Innenstadtstrukturen gehen muss? Müssen sich auch eine Stadt wie Paderborn Gedanken über den Rückzug von Einzelhandel aus Teilen der

Innenstadt machen? Oder wird als gegenläufiges Szenario mehr innerstädtischer Entwicklungsraum benötigt?

Es werden folgende Fragen gestellt bzw. Anmerkungen vorgetragen:

- Ein Teilnehmender schlägt vor, sich mit Blick auf die angrenzend an den Innenstadtbereich gelegenen Konversionsflächen auch über ein ‚Blasenkonzept‘ Gedanken zu machen und diese entsprechend einzubeziehen. Herr Kruse wird diese Flächen in den Blick nehmen und prüfen, ob diese Bereiche noch einen Bezug zur Innenstadt haben oder eher eigene Quartiere mit entsprechenden Nahversorgern darstellen.
Frau Warnecke ergänzt, dass Teile der ehemaligen Kasernenflächen (z.B. ehemalige Barker-Kaserne) aufgrund des zeitlichen Horizonts der Entwicklung eher im Rahmen der nächsten Evaluierung betrachtet werden sollten. Neue Stadtteile, die im Rahmen dieses Evaluierungsprozesses einbezogen werden, müssen innerhalb eines Zeithorizonts von 5-7 Jahren entstehen.
- Im Rahmen des Evaluierungsprozesses sollten für leerstehende Ladenlokale andere Nachnutzungsoptionen wie Handwerk und Dienstleistung einbezogen werden.
Frau Warnecke weist darauf hin, dass dieses ein wichtiges Thema ist, welches im Rahmen des Sofortprogramms Innenstadt/Memorandum Innenstadt betrachtet wird. In diesem Prozess geht es um die Perspektive der Innenstadt und eine Nutzungsmischung. Für den Einzelhandel sind die Gewerbeflächen in der Innenstadt ein knappes Gut, wobei der Bedarf möglichst gut bedient werden soll.
- Eine weitere Anmerkung bezieht sich auf die Frage, wie die Logistik im Einzelhandel soweit verbessert werden kann, um mit dem Onlinehandel (z.B. Amazon) mithalten zu können. Frau Warnecke führt aus, dass dieses Thema im IMOK verortet ist.
- Die nächste Frage bezieht sich darauf, ob die Erwartungshaltung von jungen Menschen in Bezug auf eine attraktive Innenstadt untersucht worden ist. Wird es eine entsprechende Umfrage geben? Herr Kruse antwortet, dass Paderborn natürlich für alle Zielgruppen attraktiv bleiben muss. Im Rahmen der Evaluation wird allerdings keine Zielgruppenanalyse durchgeführt, da dies sehr aufwändig ist. Aktuelle Herausforderung ist aus seiner Sicht, die oftmals fehlenden, nicht kommerziellen Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche in der Innenstadt anzubieten. Dabei sollten auch die aufgrund der Corona-Pandemie veränderten Lebensstile Berücksichtigung finden.

Nahversorgung

Zu Beginn des Austausches zum Themenblock Nahversorgung spricht Herr Kruse stichwortartig aktuelle Themen wie veränderte Betriebskonzepte im Lebensmittel-Einzelhandel, Flächenentwicklungen neuer Standorte und die Überbauung von Lebensmittel-Märkten als aktuelle Themen an.

Von den Teilnehmenden werden folgende Fragen gestellt:

- Sollte man an den Sonderstandorten, an denen viele Menschen arbeiten, nicht auch Lebensmittel einkaufen können? Aus Sicht eines Teilnehmenden wäre z.B. der Frankfurter Weg für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gut geeignet.
- Aus Sicht eines anderen Teilnehmenden fehlt vor allem in der Innenstadt ein Lebensmittelmarkt, allerdings sei dieser bereits in Planung. Dabei ist auch die

Verkehrsanbindung im Bereich der unteren Königstraße wichtig, die im Rahmen des IMOK betrachtet werden muss.

- Auf die Fragen von Herrn Kruse, ob bei der Neuplanung von LM-Märkten nicht über eine generelle Überbauung dieser sowie eine Reduktion von Stellplatzvorgaben für Nahversorger in Wohngebieten nachgedacht werden müsste, antwortet ein Teilnehmender, dass aus seiner Sicht Stellplätze für die Attraktivität wichtig seien. Eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad sei aber auch erforderlich.

Sonderstandorte

Aus Sicht von Herrn Kruse sind relevante Fragen das Verhältnis von Sonderstandorten zur Innenstadt (Konkurrenz oder Ergänzung?) und der Umgang mit zukünftigen Veränderungen an diesen Standorten.

Statements von den Teilnehmenden:

- Der Handel muss sich auch an den Sonderstandorten verändern können und dürfen. Der Handel muss auf sich verändernde Strukturen und Sortimente eingehen können. Herr Kruse antwortet, dass eine gewisse Flexibilität vorhanden sein sollte. Diese müsse sich allerdings innerhalb des gesetzlichen Rahmens bewegen.
- Ein Teilnehmender nennt als Beispiel, dass er nicht einen Teil seiner bisher für Möbel genutzten Verkaufsfläche für den Verkauf von z.B. Schuhen verwenden könne, da er die entsprechend erforderliche Nutzungsänderung nicht erhalten würde. In diesem Zusammenhang weist er auf die aus seiner Sicht Ungleichbehandlung im Vergleich zu den großen SB-Warenhäusern wie Kaufland oder Marktkauf hin, die durchaus Schuhe und ähnliche Sortimente verkaufen dürften. Herr Kruse antwortet, dass der Verkauf von Schuhen aufgrund des fehlenden funktionalen Zusammenhangs zu Möbeln rechtlich nicht erlaubt sei, da dies einer Nutzungsänderung gleichkäme, die nicht genehmigungsfähig sei.
- Ein weiterer Teilnehmender fordert, dass ein gewisses "Atmen" auf bereits vorhandenen Flächen möglich sein sollte, da man als Einzelhändler sonst nicht auf die schnellen Veränderungen reagieren könne. Darüber hinaus wird auf den SB-Standort verwiesen, der praktisch auch ein Einzelhandelsstandort sei, aber aufgrund seiner Großhandels-genehmigung nicht in die Erhebung einfließe.
- Es wird eine Chancengleichheit zwischen den Einzelhändlern in der Innenstadt und in der Peripherie gefordert, die aufgrund der unterschiedlichen Parkgebühren nicht gegeben sei. Das Thema der Parkgebühren ist nicht Gegenstand des Evaluierungsprozesses.

Herr Kruse erläutert, dass für den weiteren Evaluierungsprozess bis zur Vorlage und Beratung des evaluierten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in den Gremien grob 1 Jahr anvisiert ist. Aufgrund der angesprochenen Themenfülle und des Diskussionsbedarfs ist dies ein ambitionierter Zeitplan.

Frau Warnecke bedankt sich zum Abschluss bei den Anwesenden und verweist nochmals auf die Möglichkeit, auch im Nachgang des heutigen Abends Anmerkungen, Hinweise etc. an die städtischen Mitarbeiter*innen oder das Gutachterbüro zu richten.

Kontakt

Stadt Paderborn
Stadtplanungsamt
Am Hoppenhof 33
33104 Paderborn

Ansprechpartner*innen

Abt. Stadtentwicklung
Felix Leifeld 05251/88 16102
Tanja Dodenhoff-Busch 05251/88 11361

evaluierung.ehk@paderborn.de

Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5
44137 Dortmund

info@junker-kruse.de

Anhang

- Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn, öffentliche Veranstaltung 02.11.2022, Erste Zahlen und Ergebnisse Stand November 2022, Präsentation Junker + Kruse
- Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn, Themenblöcke für die Diskussion und den Austausch für die Öffentlichkeit, Präsentation Junker + Kruse

Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn



Erste Zahlen und
Ergebnisse
Stand November 2022

öffentliche
Veranstaltung

02.11.2022

Inhalte

- 1 Anlass und Zielsetzung der Evaluierung
- 2 Aktuelle, entwicklungsbestimmende Faktoren und deren Konsequenzen für die Evaluierung
- 3 Untersuchungsaufbau und methodisches Vorgehen
- 4 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen
- 5 Ergebnisse der Angebotsanalyse auf gesamtstädtischer Ebene
- 6 Weiteres Vorgehen

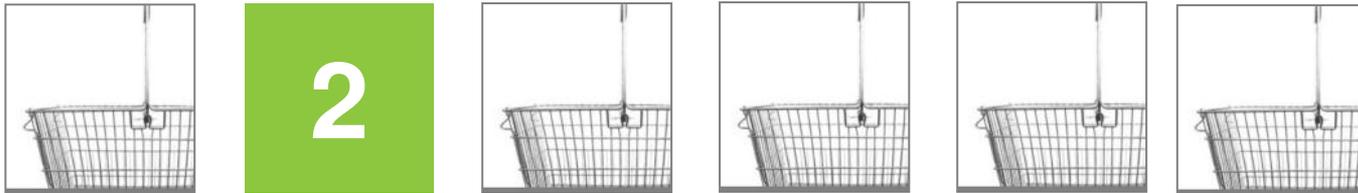
1



Anlass und Zielsetzung der Evaluierung

Anlass der Evaluierung

- **Veränderungen der Angebots- und Nachfragestruktur im Stadtgebiet**
 - Neueröffnungen und / oder Schließungen strukturprägender Betriebe, Veränderungen in der Nahversorgung (insb. Lebensmittel- und Drogeriemärkte)
 - Planung / Diskussion strukturprägender Einzelhandelseinrichtungen
 - Veränderungen der Bevölkerungszahlen und der privaten Verbrauchsausgaben
 - Aktualisierung der primärstatistischen Daten aus dem Jahr 2013 (Stadt+Handel) sowie Überprüfung der konzeptionellen Bausteine (Ziele, Standortstruktur, Modelle und Grundsätze/Ansiedlungsregeln)
 - Auseinandersetzung mit dem Strukturwandel im Einzelhandel und den (möglichen) Auswirkungen der Corona-Pandemie und weitere entwicklungsbestimmender Faktoren und Einflüsse
- **Fortschreiten des Strukturwandels im Einzelhandel / Transformationsprozesse in den städtischen Zentren**
- **Anpassung an gültige Rechtsprechung auf Bundes- und Landesebene**



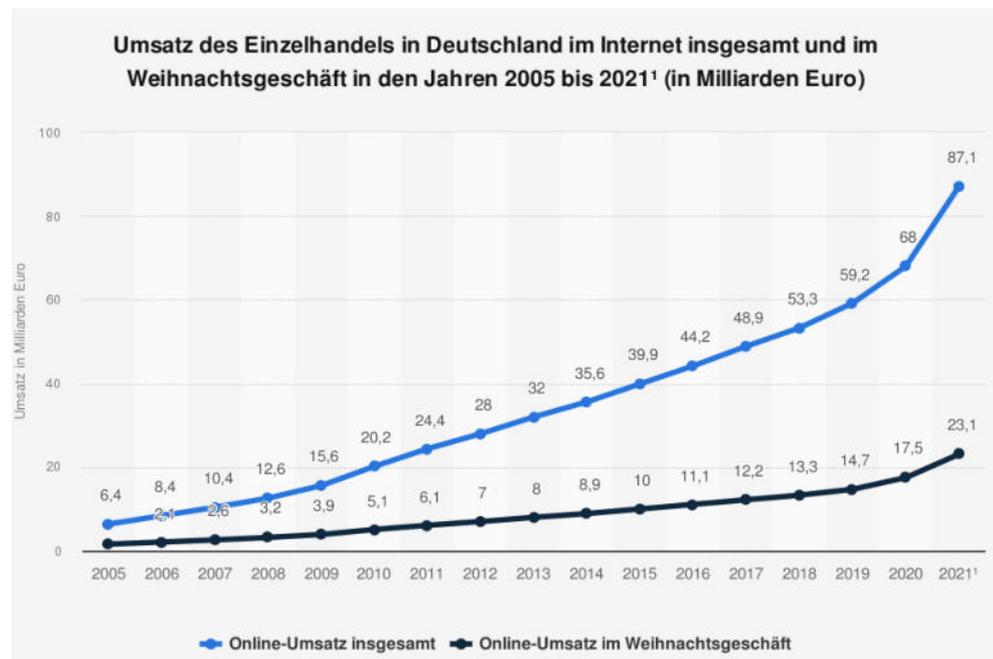
Aktuelle, entwicklungsbestimmende Faktoren

Ausgewählte Auswirkungen durch die Corona-Pandemie (und weiterer entwicklungsbestimmender Faktoren)

- **Rückläufige Frequenzen und allgemeine Umsatzrückgänge** im stationären Einzelhandel (Ausnahmen in wenigen Branchen: Lebensmittel und Drogeriewaren, Fahrradhandel, Bau- und Gartenmärkte)
(Vergleich 2021 ggü. 2019)
- Auch **2022** erreichen die Frequenzen (in den Einkaufsmetropolen) größtenteils nicht das Vorkrisenniveau, nähern sich aber wieder an
- **Die Kaufunlust bzw. -zurückhaltung** wird zusätzlich befeuert durch die **Inflation mit den einhergehenden Faktoren Preissteigerungen und Kaufkraftverlust** sowie durch die Verfügbarkeit bestimmter Produkte (Lieferengpässe)
- Die Frage, wofür Geld ausgegeben wird, wird zunehmend wichtiger („Luxusartikel“ vs. Grundbedarf)

Ausgewählte Auswirkungen durch die Corona-Pandemie (und weiterer entwicklungsbestimmender Faktoren)

- Ebenfalls betroffen sind zentrentypische Nutzungen wie Gastronomie- / Dienstleistungseinrichtungen, soziale und kulturelle Angebote, denen derzeit zusätzlich die Energiekrise und die Preisentwicklung zusetzt.
- **zunehmende Bedeutung des Onlinehandels;** lokale / regionale Online-Plattformen bringen diesen Absatzweg dem inhabergeführten Einzelhandel näher.



Ausgewählte Auswirkungen durch die Corona-Pandemie (und weiterer entwicklungsbestimmender Faktoren)

Das Gute ist:

- Die **Bedeutung / Wertschätzung des Einzelhandels** – über die einfache Versorgung mit Gütern hinaus – wird zunehmen!
- Die **Bedeutung / Wertschätzung der Innenstädte / Zentren als Treff- / Einkaufs- / Lebensmittelpunkte** bzw. der **Nahversorgung** wird zunehmen.

Mögliche Konsequenzen für die Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn

- Die **grundsätzliche Zielrichtung** des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Sicherung und Stärkung der Innenstadt, weiterer Zentren und der Nahversorgung) wird sich aller Voraussicht nach nicht verändern.
- Durch **zunehmende Leerstände** auch an dezentralen Standorten wird der Umnutzungsdruck auf diese Standorte groß.
- In **städtischen Zentren** sind **Veränderungsprozesse** zu erwarten. Straßen / Quartiere müssen hinsichtlich ihrer Funktionen (alternativ bzw. ergänzend zum Einzelhandel) neu gedacht werden.
- Die **Steuerungs- und Lenkungsfunktion des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** und auch die **konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums** wird – zur Vermeidung von langfristig nicht korrigierbaren Fehlentwicklungen – immer bedeutsamer.
- Eine Erholung der Situation für den Einzelhandel ist nicht absehbar (anhaltende Pandemie, Inflation, Energiekrise, Krieg in der Ukraine,...).



Untersuchungsaufbau und methodisches Vorgehen

Untersuchungsaufbau und Methodisches Vorgehen

Status-Quo	Perspektive	Ziele
<p>Darstellung der Nachfragesituation</p> <p>Angebotsseite: Flächendeckende Einzelhandelserhebung</p> <p>zentrale Versorgungsbereiche: Nutzungssituation, städtebauliche Gestaltung</p>	<p>Darstellung Entwicklungsbestimmender Faktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Entwicklungen und Trends - Bevölkerungsentwicklung - Kaufkraftentwicklung <p>Einschätzung räumlicher und warengruppenspezifischer Entwicklungspotenziale</p> <p>Entwicklungsoptionen für die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgung und die Sonderstandorte</p>	<p>Überprüfung und Modifizierung der konzeptionellen Bausteine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziele - Einordnung und Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche - Standort- und Zentrenstruktur - Sortimentsliste - Grundsätze / Maßnahmenkatalog
<p>abgestimmte, konsensfähige Ausgangsbasis</p>	<p>Entwicklungsspielräume</p>	<p>Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts</p>

Erhebungsmethode

- flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet (Juli-Sept. 2022)
 - Lage (Adresse, Stadtteil)
 - Warengruppe
 - Gesamtverkaufsfläche

- Differenzierte Erfassung der jeweils geführten Sortimentsgruppen
 - Basis: 50 Sortimentsgruppen zusammengefasst in
 - 17 Warengruppen
 - 3 Bedarfsstufen

kurzfristiger
Bedarf

mittelfristiger
Bedarf

langfristiger
Bedarf

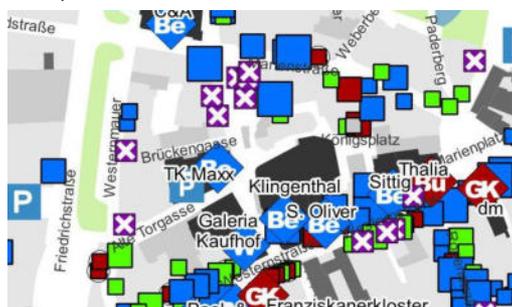
Warengruppen
Nahrungs- und Genussmittel
Blumen (Indoor) / Zoo
Gesundheit und Körperpflege
Papier/Büroartikel/Schreibwaren (PBS) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher
überwiegend kurzfristiger Bedarf
Bekleidung / Textilien
Schuhe / Lederwaren
Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel
Sport und Freizeit
überwiegend mittelfristiger Bedarf
Wohneinrichtung
Möbel
Elektro / Leuchten
Elektronik / Multimedia
medizinische und orthopädische Artikel
Uhren / Schmuck
Baumarktsortimente
Gartenmarktsortimente
überwiegend langfristiger Bedarf
Sonstige

Lagekriterien

zentraler Bereich

- städtebaulich integrierte Lage
- Konzentration zentrenbedeutender Funktionen
- in der Regel multifunktional (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.)
- Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus
- städtebauliche Einheit

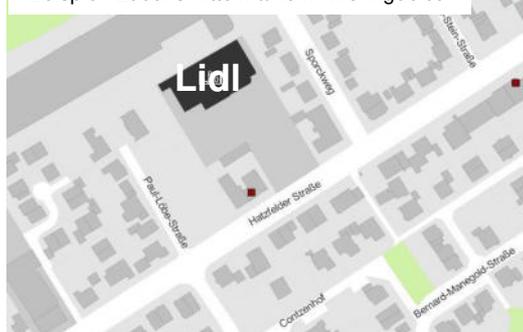
Beispiel: Innenstadt



städtebaulich integrierte Lage

- funktional und städtebaulich integrierter Einzelstandort (außerhalb zentraler Bereiche)
- Lage innerhalb des Siedlungsgefüges
- räumliche Zuordnung zu Wohnsiedlungsbereichen

Beispiel: Lebensmittelmarkt im Wohngebiet



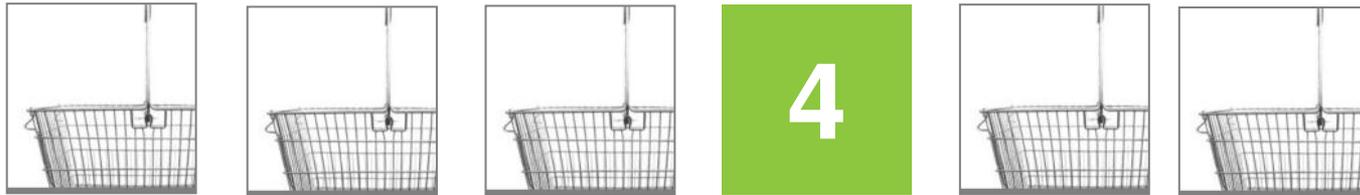
Quelle Kartenausschnitte: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene Datenerhebung Juli-Sept. 2022

städtebaulich nicht integrierte Lage

- kein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung
- autokundenorientierte Standorte
- oftmals in Gewerbe- oder Industriegebieten

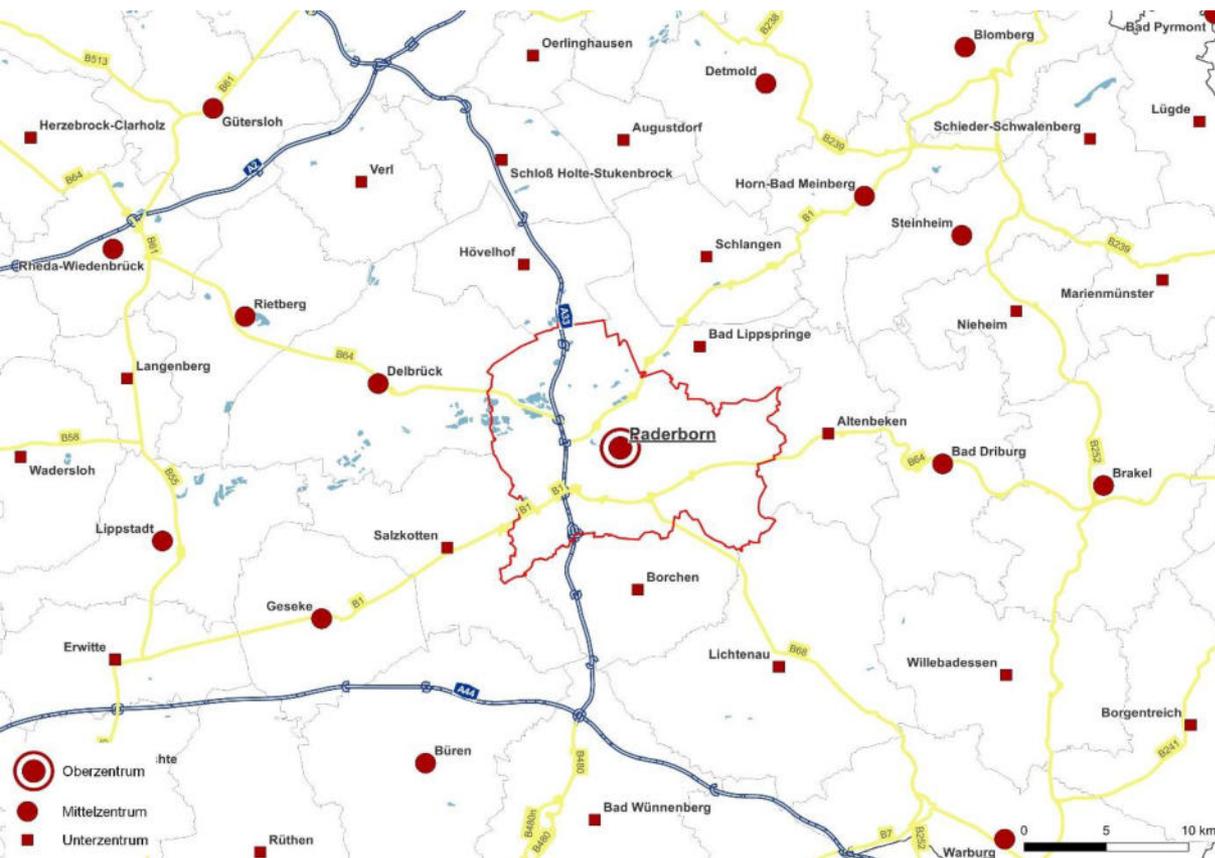
Beispiel: Lebensmittelmarkt am Sonderstandort





Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Lage im Raum / Landesplanerische Einordnung

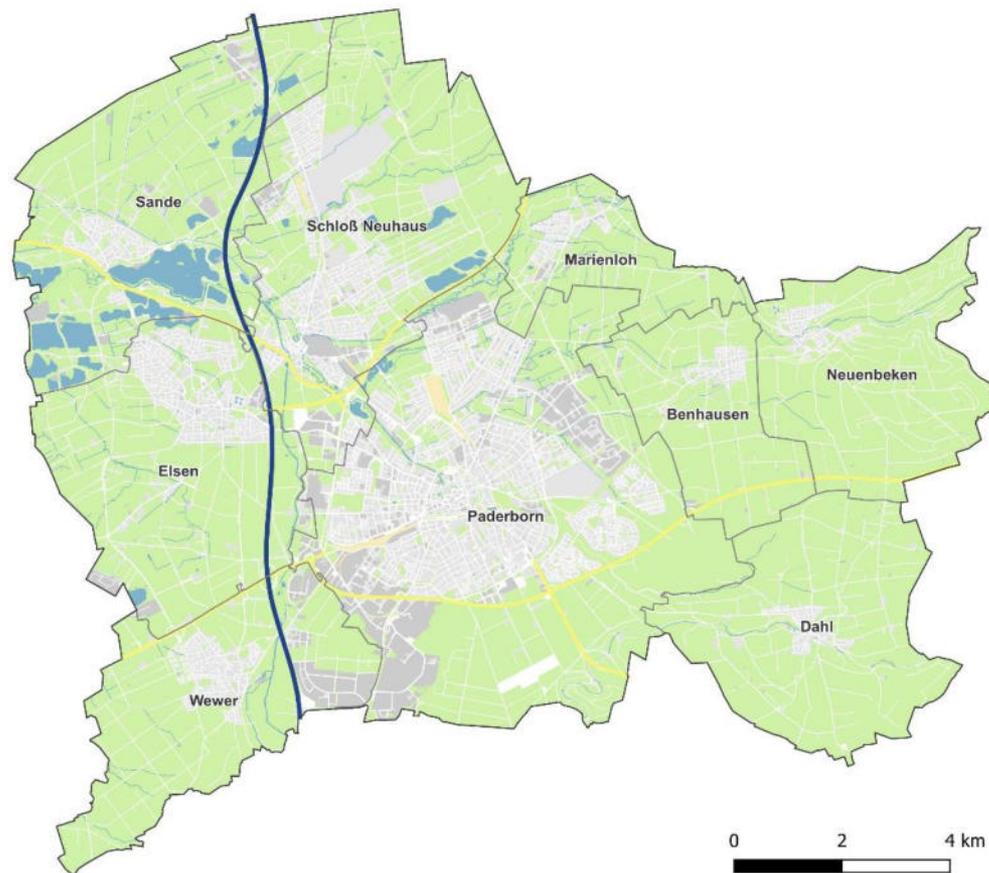


- Großstadt im östlichen Nordrhein-Westfalen
- Oberzentrum mit rund 156.000 Einwohnern*
- Innerhalb der regiopolREGION PADERBORN herausragende Versorgungsbedeutung für das Umland
- umgeben von Grund- und Mittelzentren
- nächstgelegene Oberzentren: Bielefeld und Kassel
- verkehrsgünstige Lage

Quellen: * Stadt Paderborn Stand: 31.08.2022; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

Siedlungsstruktur

Stadtteil	Einwohner 31.08.2022	Anteil
Kernstadt Paderborn	88.530	56,8%
Schloss Neuhaus	27.030	17,3%
Elsen	16.372	10,5%
Wewer	7.226	4,6%
Sande	5.821	3,7%
Marienloh	3.265	2,1%
Dahl	2.824	1,8%
Benhausen	2.452	1,6%
Neuenbeken	2.343	1,5%
Stadt Paderborn	155.863	100,0 %



- Administrativ ist das Stadtgebiet in die Kernstadt sowie acht westlich, nördlich und östlich angrenzende Stadtteile gegliedert

Quelle: Stadt Paderborn Stand: 31.08.2022

Kartengrundlage: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022)

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

Stadt	Einwohner	Einzelhandelsrelevante/s	
		Kaufkraftniveau	Kaufkraft in Mio. Euro
Hövelhof	16.281	98,69	108,8
Bad Lippspringe	16.237	95,88	105
Altenbeken	9.113	95,65	58,8
Lichtenau	10.570	97,14	69,4
Borchen	13.393	98,81	89,6
Salzkotten	24.956	98,60	166,5
Delbrück	31.989	99,10	214,7
Paderborn	155.863	97,14	1.022,9
Bad Driburg	18.959	105,90	137,2
Schlangen	9.259	94,80	59,1

- Paderborn ist von Unter- und Mittelzentren umgeben, die alle ein (leicht) unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau aufweisen.
- Bad Driburg weist das mit Abstand höchste Kaufkraftniveau der Region auf.



Quellen: IFH Retail Consultants Köln, 2021

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

- Bevölkerung: 155.863 Einwohner*innen

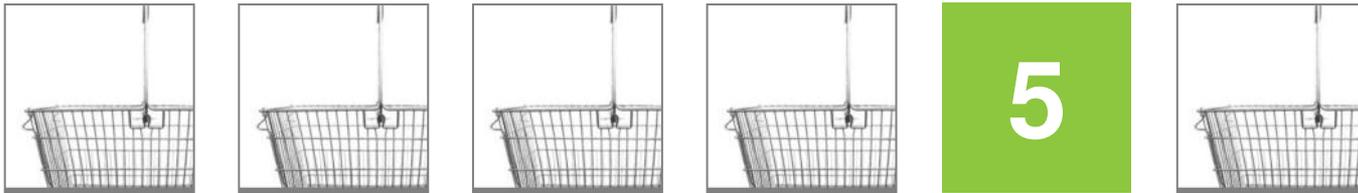
(Quelle: Stadt Paderborn Stand 31.08.2022)

- einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer:

97,14

(Quelle: IFH Retail Consultants Köln, 2021)

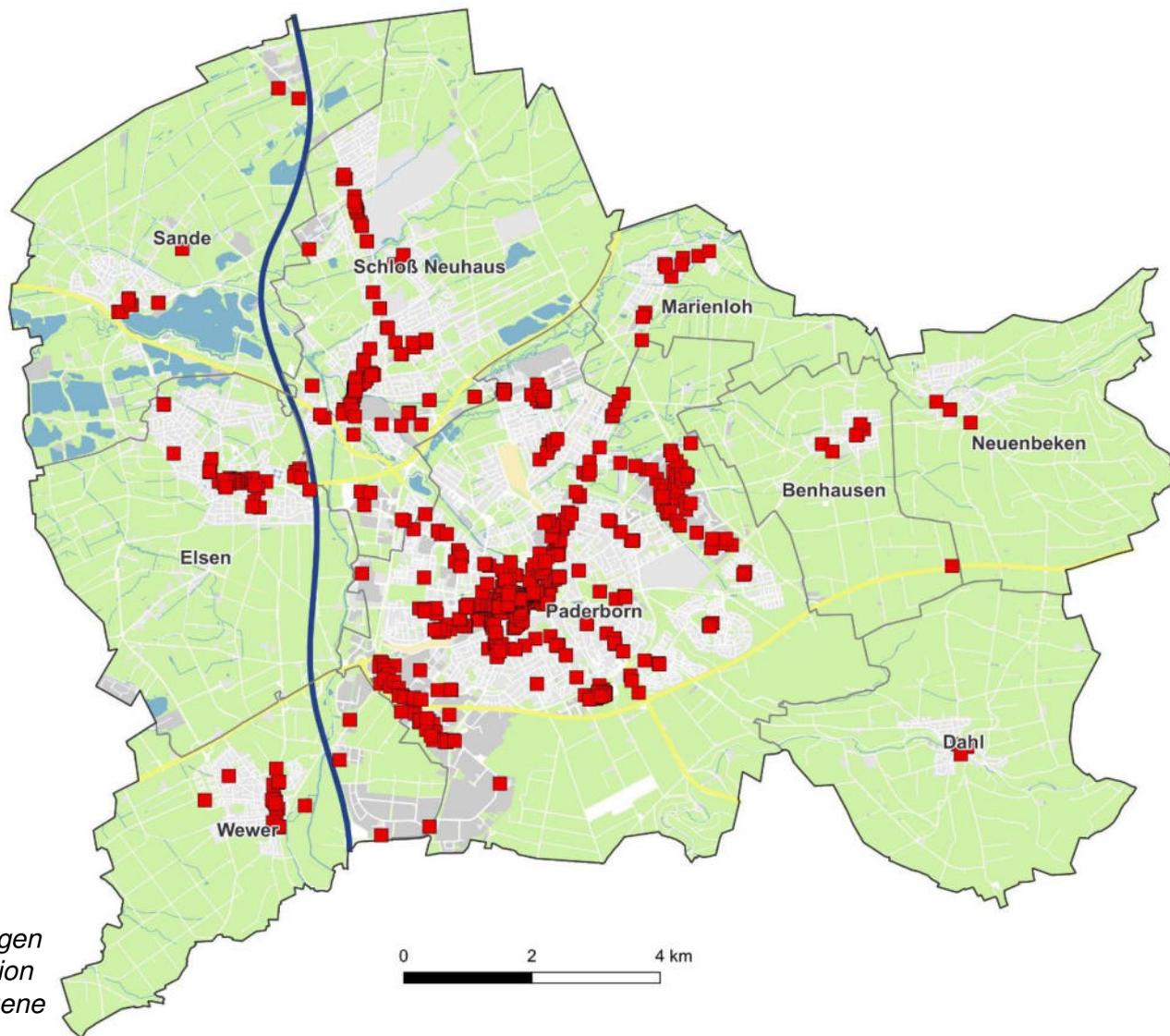
Warengruppe	Pro-Kopf-Kaufkraft in Euro	absolut (in Mio. Euro)	Anteile
Nahrungs- und Genussmittel	2.586	403	39,4%
Blumen (Indoor) / Zoo	123	19,1	1,9%
Gesundheit und Körperpflege	446	69,4	6,8%
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	162	25,3	2,5%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.316	516,9	50,5%
Bekleidung / Textilien	450	70,1	6,9%
Schuhe / Lederwaren	122	19	1,9%
GPK / Haushaltswaren	110	17,1	1,7%
Spielwaren / Hobbyartikel	139	21,7	2,1%
Sport und Freizeit	210	32,7	3,2%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.031	160,7	15,7%
Wohneinrichtung	164	25,6	2,5%
Möbel	393	61,2	6,0%
Elektro / Leuchten	192	30	2,9%
Elektronik / Multimedia	432	67,3	6,6%
Medizinische und orthopädische Art.	83	13	1,3%
Uhren / Schmuck	69	10,8	1,1%
Baumarktsortimente	510	79,5	7,8%
Gartenmarktsortimente	115	17,9	1,8%
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.959	305,3	29,8%
Gesamt (inkl. Sonstiges)	6.563	1022,9	100,0 %



Ergebnisse der Angebotsanalyse auf gesamtstädtischer Ebene

Räumliche Verteilung des Einzelhandels

- Gesamtverkaufsfläche
~ 380.000 m²
- 803 Betriebe des
Einzelhandels i. e. S.
- 2,44 m² Verkaufsflächen-
ausstattung / Einwohner



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene Datenerhebung Juli-Sept. 2022

Eckdaten Einzelhandelsbestand/Kennzahlen 2013 / 2021

	2013/2015*	2022**	Veränderung
Einwohner	145.430	155.860	+ 10.430 (7,2 %)
Kaufkraftkennziffer	97,2	97,1	-
Gesamtzahl Einzelhandelsbetriebe	950	803	- 147 (15,5 %)
Gesamtverkaufsfläche	411.560 m ²	379.700 m ²	- 31.860 (7,7 %)
☉ Verkaufsfläche je Betrieb	433 m ²	473 m ²	+ 40 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	2,83 m ² / EW	2,44 m ² / EW	- 0,39 m ²

entspricht
allgemein zu
beobachtendem
Entwicklungstrend

- Der nennenswerte, deutliche **Rückgang bei der Anzahl der Betriebe** entspricht einer in nahezu allen Städten, unabhängig von der Größe, festzustellenden Entwicklung. In einigen Städten liegt dieser Wert über die letzten 10-15 Jahre betrachtet bei über 20 % Rückgang (bspw. verlor die Stadt Minden von 2006 bis heute rund 27 % ihrer Einzelhandelsbetriebe).

Quelle: * Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Endbericht. 2015;

** Einzelhandelserhebung Junker+Kruse (Juli-Sept. 2022); Einwohner: Stadt Paderborn (Stand: 31.08.2022)

Verkaufsflächenausstattung / Einwohner

Vergleich mit ausgewählten Städten in Deutschland

Stadt	m ² / EW	Jahr der Erhebung
Paderborn¹	2,44	2022
Bielefeld ²	2,01	2017
Koblenz ³	2,66	2012
Oldenburg (Oldb) ⁴	2,80	2012
Siegen ⁵	2,25	2021
Münster (Westfalen) ⁶	2,11	2014/15

- Vergleichbarkeit der Daten ist eingeschränkt, da die Erhebungen teilweise vor der Corona-Pandemie durchgeführt wurden.
- Die jüngeren Daten (Paderborn, Siegen, Bielefeld und Münster) weisen vergleichsweise niedrigere Werte auf, die allgemein prognostizierte Rückgänge der Verkaufsflächenausstattung bestätigen.

¹Junker+Kruse Erhebung 2022

²Junker+Kruse Datenbank

³GMA: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz 2016

⁴Dr. Donato Acocella: Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (i. O.) 2015

⁵Stadt + Handel: Siegen Einzelhandelsentwicklungskonzept Fortschreibung 2022

⁶Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster Fortschreibung 2018

Leerstände

Leerstehende Verkaufsfläche rd. 24.100 m²
(6 % der Gesamtverkaufsfläche)

73 Betriebe (8,3 % der gesamten Betriebe)

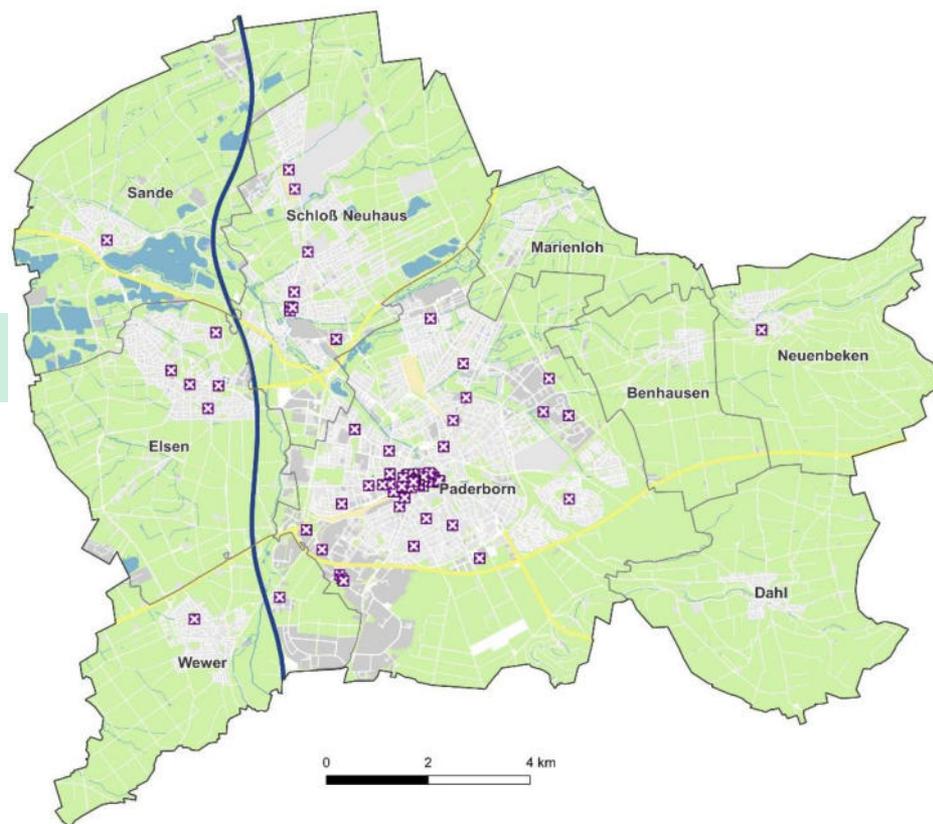
2013: 97 Betriebe (9,3 % der gesamten Betriebe) bzw.
rd. 10.300 m² (2,4 % der Gesamtverkaufsfläche)

Leerstände in der Innenstadt

Leerstehende Verkaufsfläche rd. 3.650 m²
(5 % der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt)

27 Betriebe (10,5 % der gesamten Betriebe der
Innenstadt)

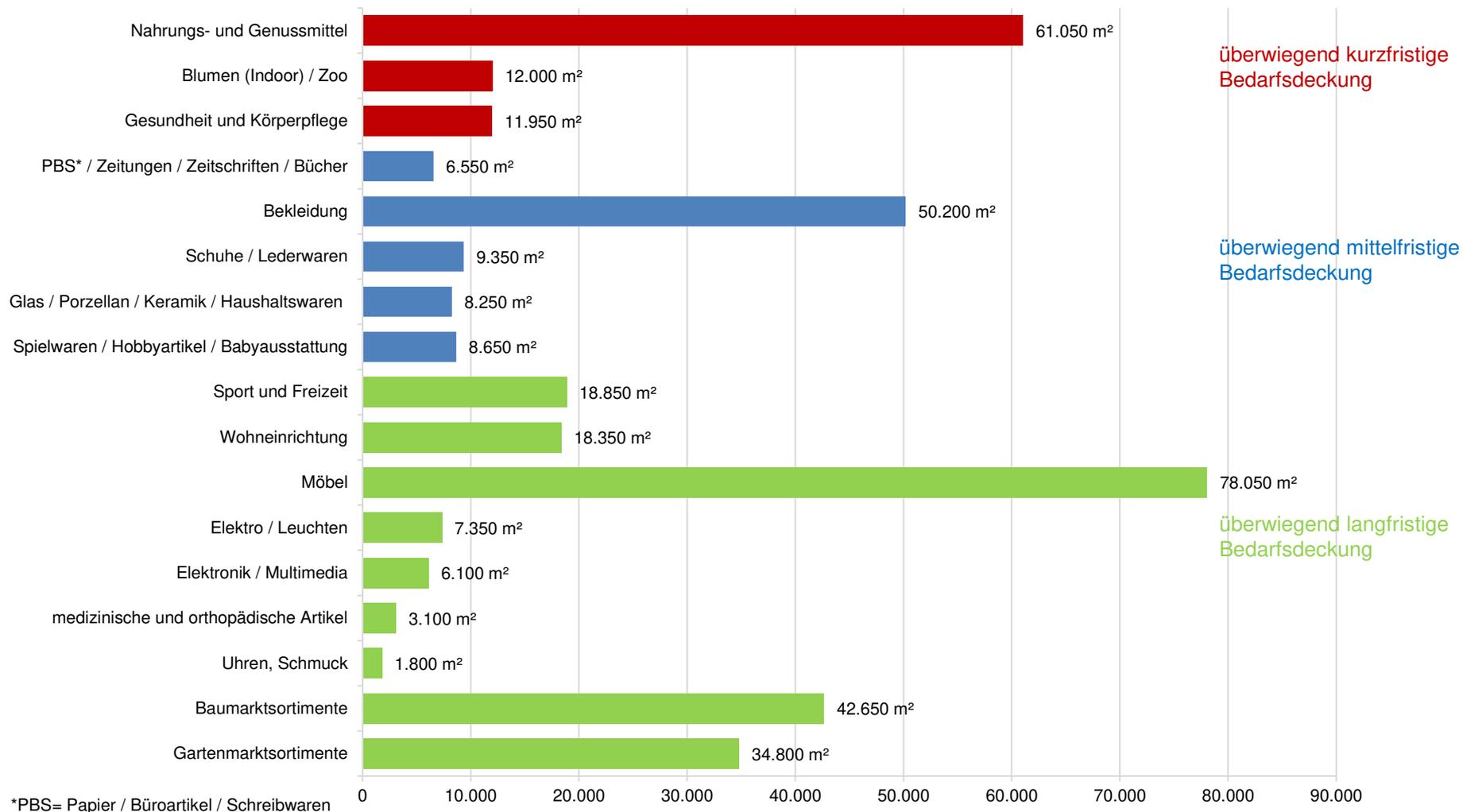
2013: 37 Betriebe (10,7 % der gesamten Betriebe)
bzw. rd. 3.300 m² (3,9 % der Gesamtverkaufsfläche)



*Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen
des Amtes für Vermessung und Geoinformation
Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene
Datenerhebung Juli-Sept. 2022*

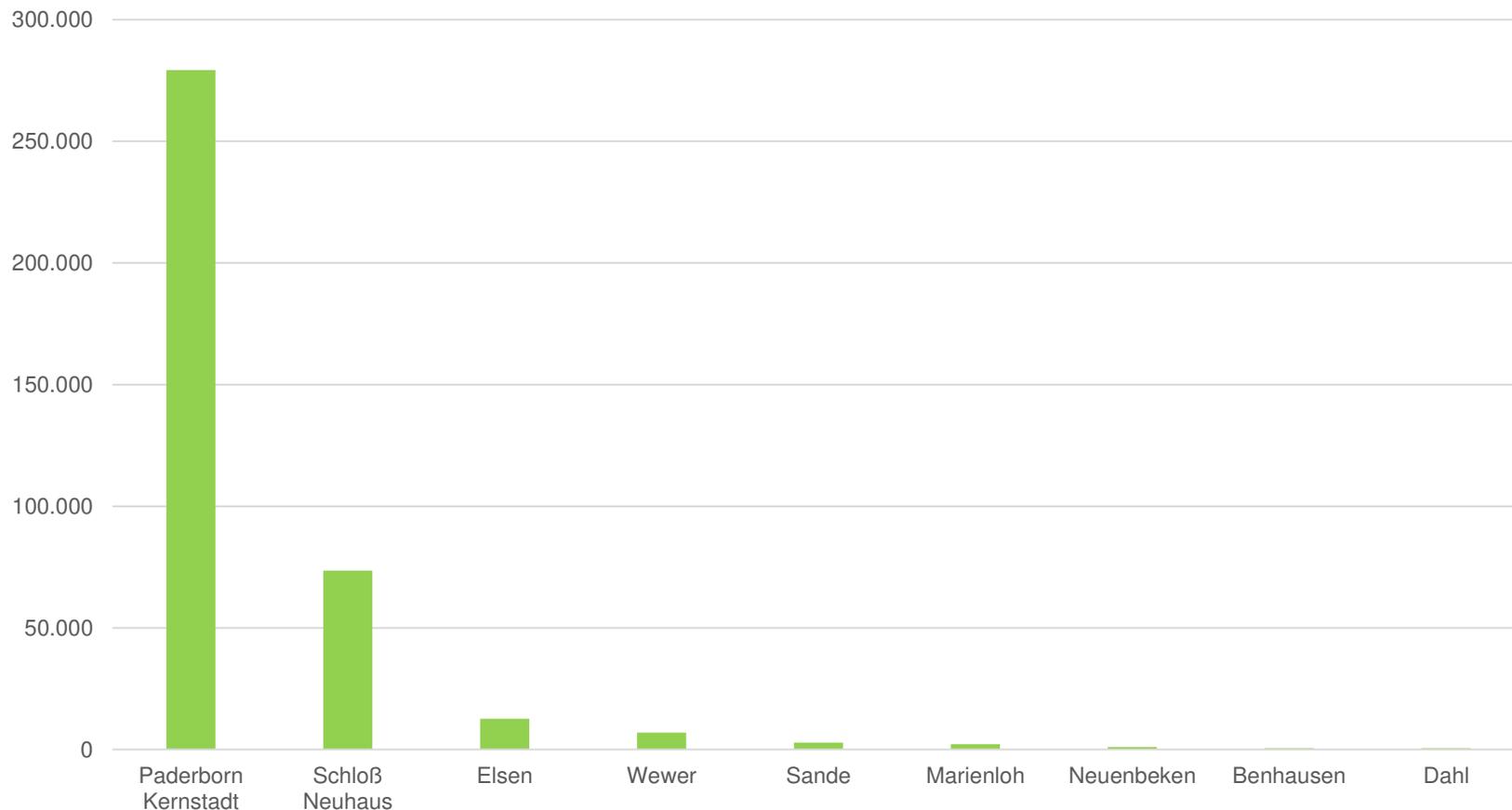
Vertiefende Untersuchungen, u.a. zur Dauer und Größe des Leerstandes, der städtebaulichen Lage, der (baulichen) Gestaltung, dem Erscheinungsbild, dem sozialen Umfeld und den umgebende Nutzungsstrukturen sind unabdingbar bei der Bewertung von Leerständen!

Verkaufsflächen nach Warengruppen (2022)



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse 03/04,06-10/2021; eigene Berechnungen, gerundete Werte

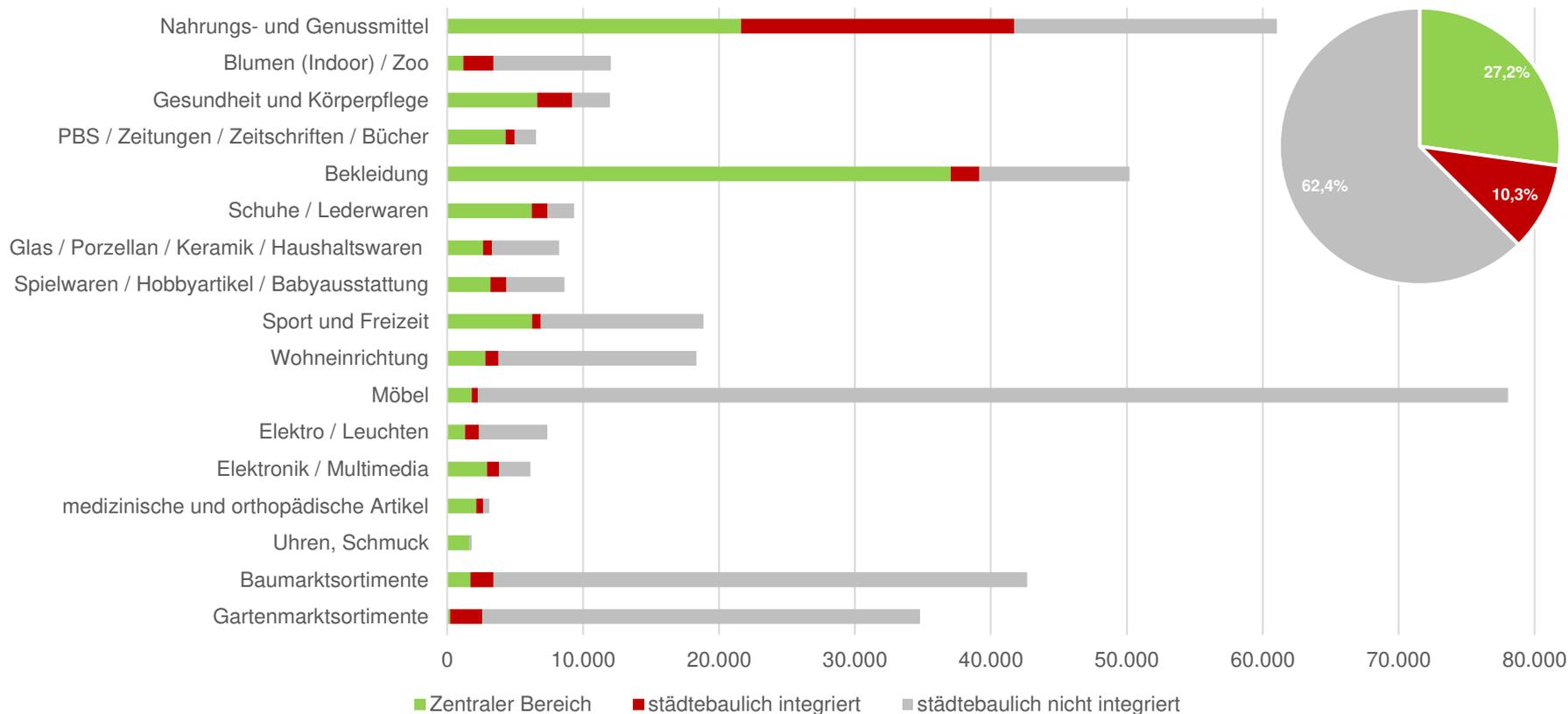
Verkaufsflächen nach Stadtteilen



- Mit ca. 75 % der Betriebe und 74 % der Gesamtverkaufsfläche nimmt die Kernstadt Paderborn, die besonders durch die Innenstadt geprägt ist, eine herausragende Stellung im Stadtgebiet ein. Alle anderen Stadtteile ordnen sich quantitativ z. T. sehr deutlich unter.
- Der Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt im Stadtteil Kernstadt beträgt rund ein Viertel.

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse (Juli-Sept. 2022); gerundete Werte

Verkaufsflächen nach Lagen (in m²)

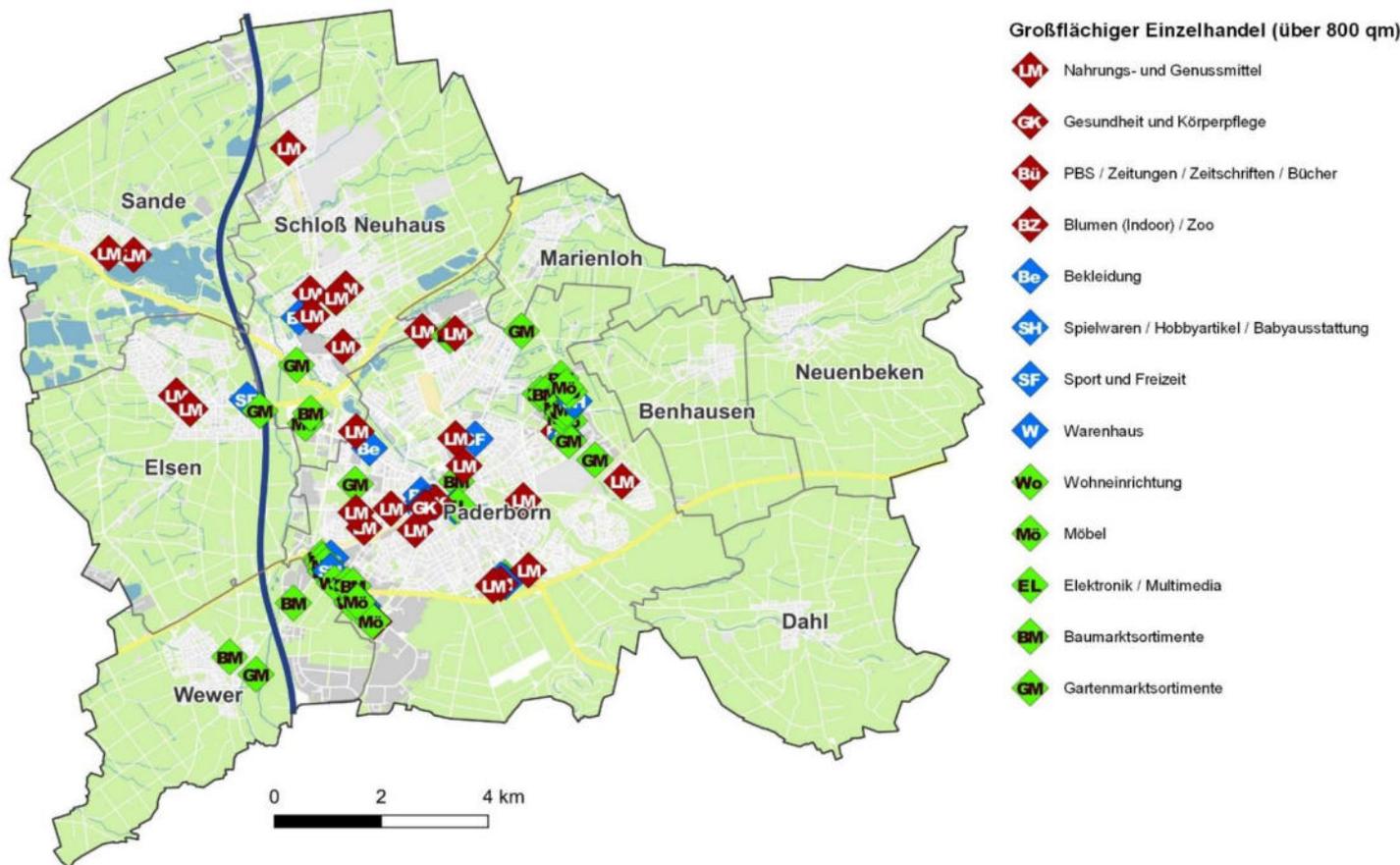


- Paderborn zeichnet sich durch **einen hohen Anteil** der Verkaufsflächen in **städtebaulich nicht integrierten Lagen** aus (insb. großflächige Betriebe). In den Zentren und den übrigen städtebaulich integrierten Lagen finden sich knapp 40 % der Gesamtverkaufsfläche.

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse (Juli-Sept. 2022); gerundete Werte; eigene Berechnungen, gerundete Werte **zentrale Bereiche gemäß EHK 2015!**

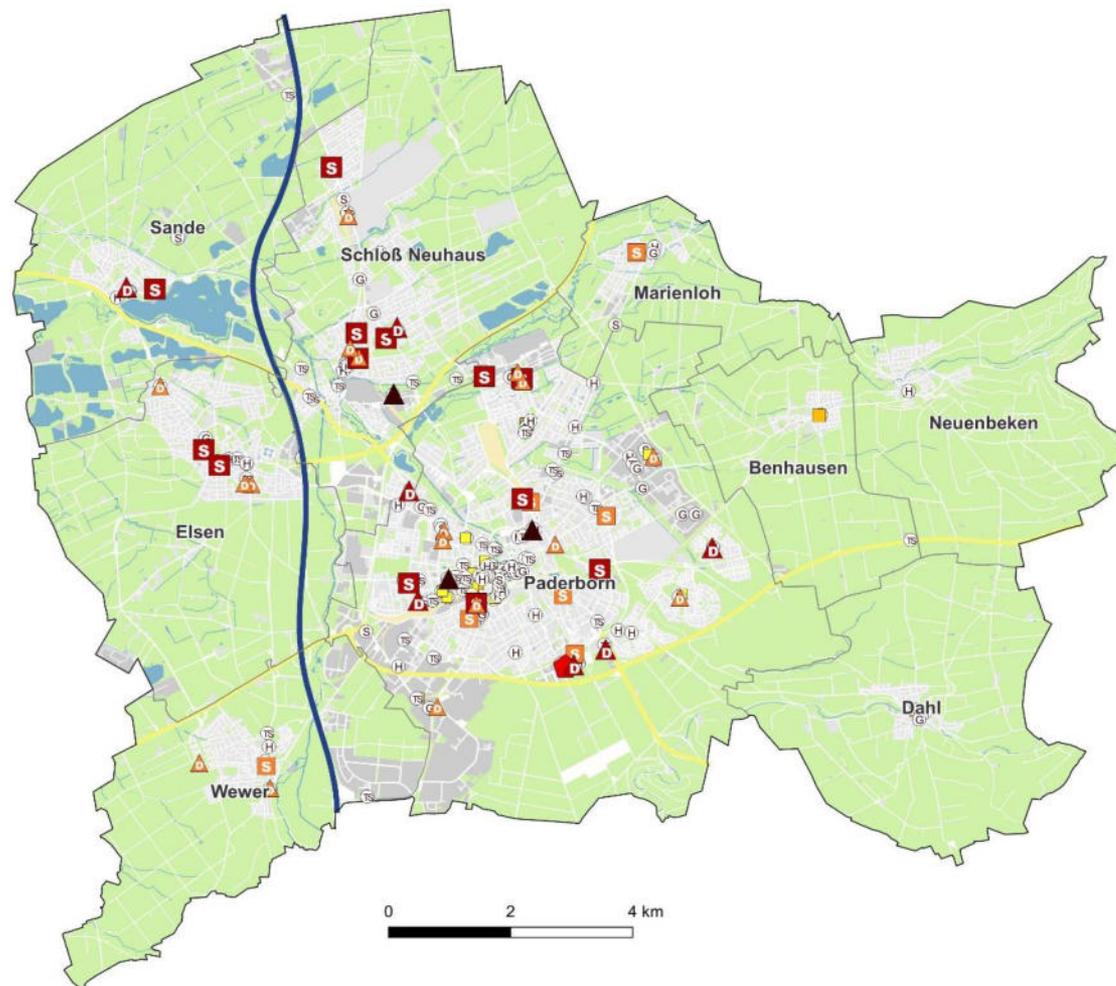
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m²)

- 88 Betriebe
(11 % aller Betriebe)
- mit **270.700 m²**
Verkaufsfläche
(71,3 % der Gesamt-
verkaufsfläche)
- Sortimentsschwer-
punkte:
Nahrungs- und
Genussmittel,
Bau- und
Gartenmarkt-
sortimente,
Möbel sowie Bekleidung



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene Datenerhebung Juli-Sept. 2022

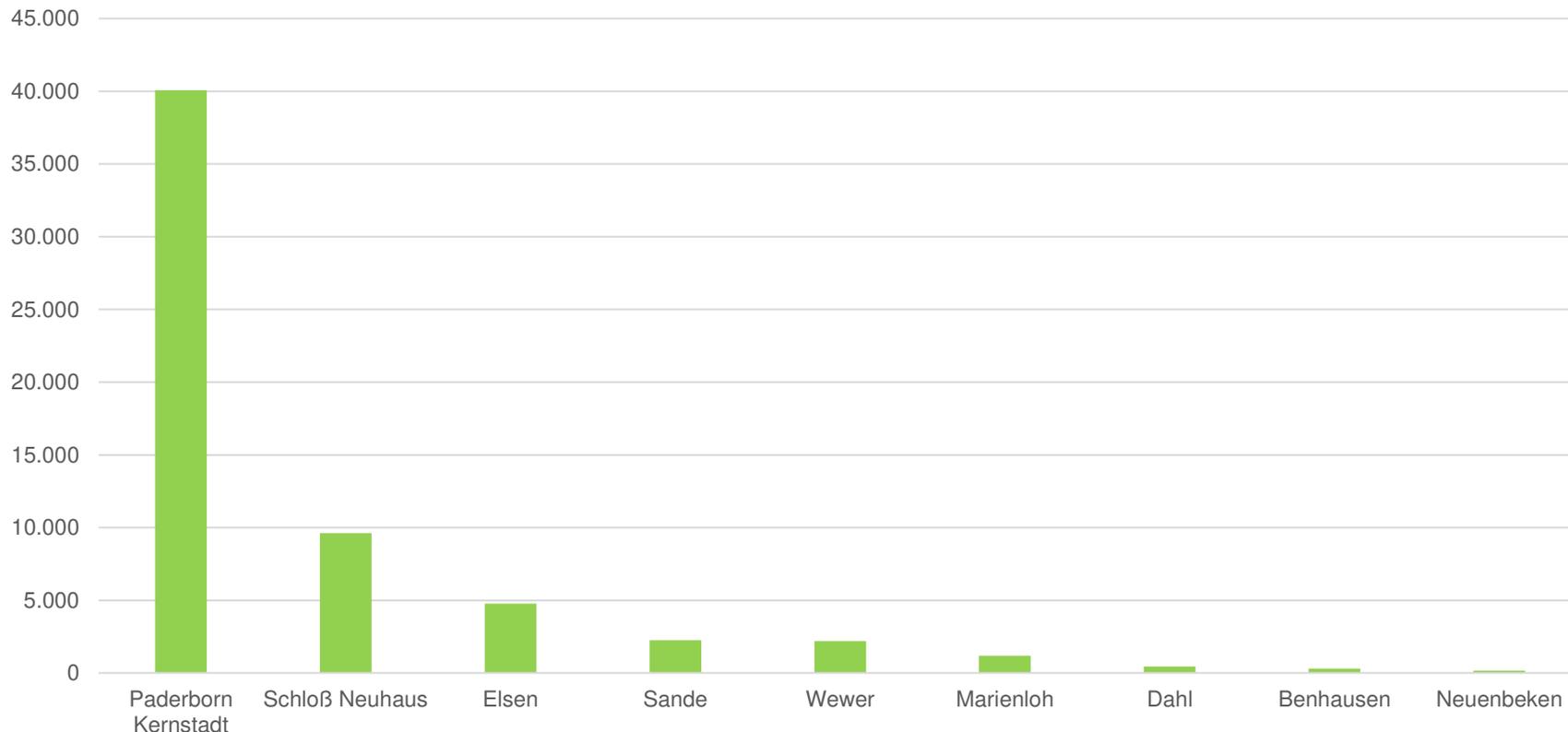
Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel



- 48 Betriebe des strukturprägenden Lebensmittel-einzelhandels ($\geq 400 \text{ m}^2$) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 52.050 m²
- vielfältiger Betriebstypenmix
- kleinteilige Anbieter ergänzen das nahversorgungs-relevante Angebot

Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene Datenerhebung Juli-Sept. 2022

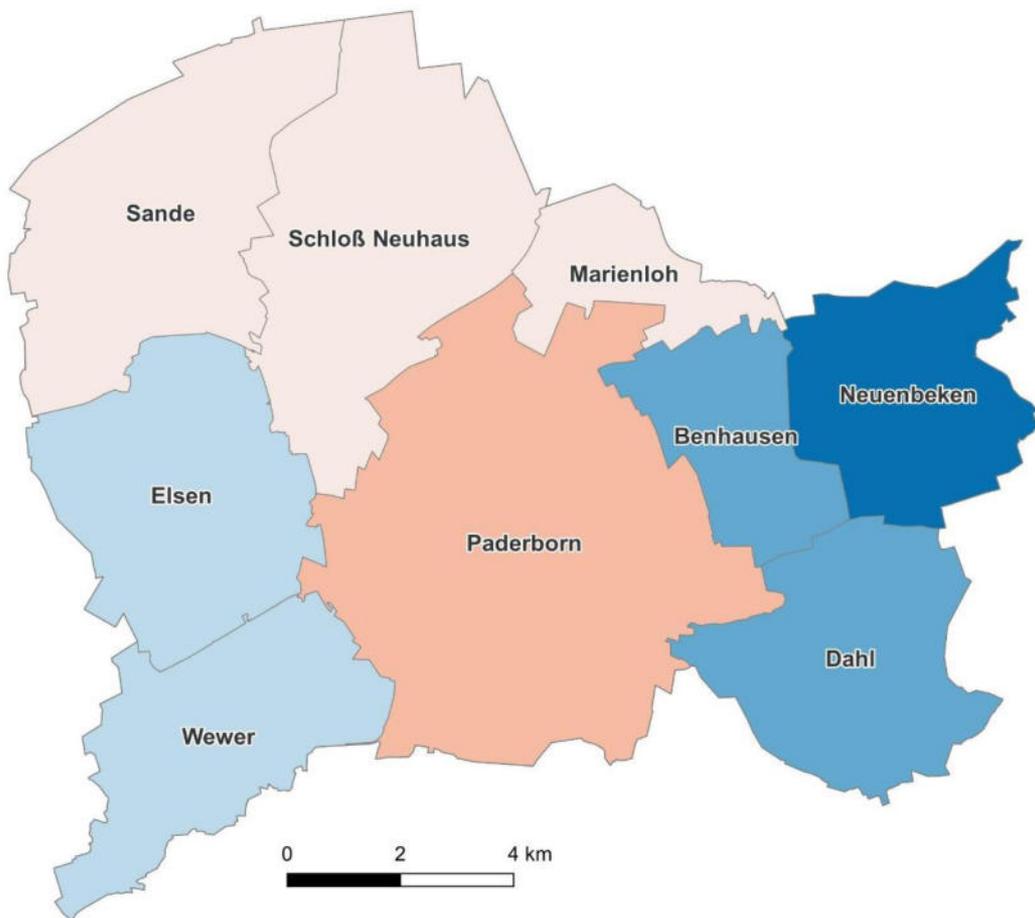
Nahversorgungssituation in den Stadtteilen – quantitativ



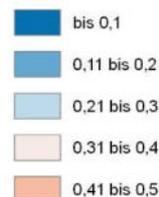
- Die Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt insgesamt rd. 61.050 m². Sie schwankt in den Stadtteilen von rund 40.100 m² (Kernstadt) bis 160 m² (Neuenbeken).
- Zur Bewertung der Versorgungssituation sind vor allem auch das jeweilige Einwohnerpotenzial der Stadtteile, strukturelle und räumliche Aspekte zu berücksichtigen.

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse Juli-Sept. 2022, NuG = Nahrungs- und Genussmittel

Nahversorgungssituation in den Stadtteilen – quantitativ



Verkaufsflächenausstattung in qm pro EW

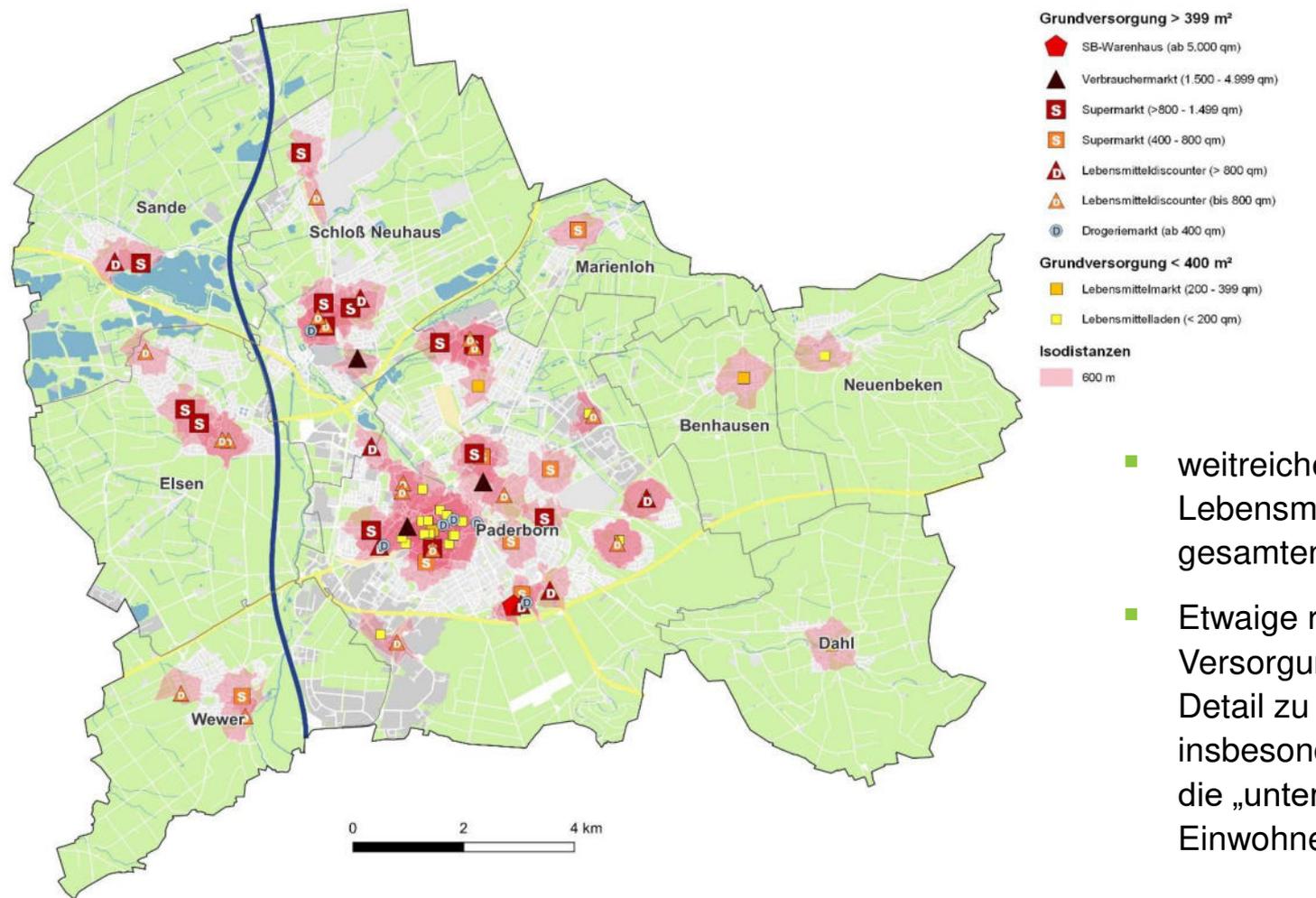


- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist einen gesamtstädtischen Durchschnitt von 0,39 m² / Einwohner auf.

Stadtteil	Verkaufsflächenausstattung in m ² /EW
Kernstadt	0,45
Sande	0,38
Marienloh	0,36
Schloß Neuhaus	0,35
Wewer	0,30
Elsen	0,29
Dahl	0,16
Benhausen	0,12
Neuenbeken	0,07

Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene Datenerhebung Juli-Sept. 2022

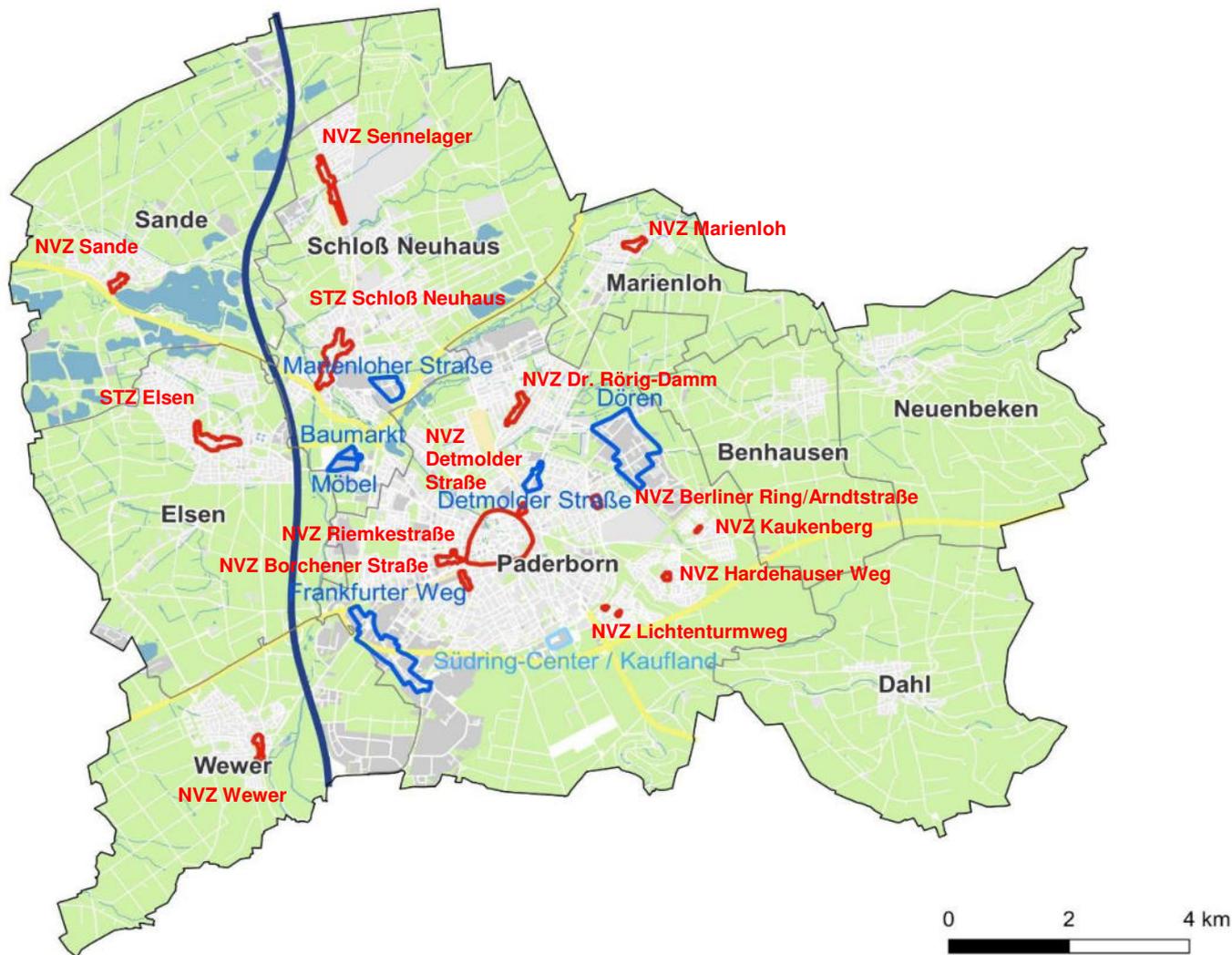
Nahversorgungssituation - räumlich -



- weitreichende Verteilung der Lebensmittelmärkte im gesamten Stadtgebiet
- Etwaige räumliche Versorgungslücken sind im Detail zu untersuchen, insbesondere im Hinblick auf die „unterversorgte“ Zahl an Einwohnern.

Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene Datenerhebung Juli-Sept. 2022

Standortstruktur 2015



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene Datenerhebung Juli-Sept. 2022

Fazit

- Paderborn kommt als Regiopole und Oberzentrum **eine herausragende Rolle** im Hinblick auf die Versorgung der Region und ihren Einwohnern zu.
- Das gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ist leicht unterdurchschnittlich (97,14), wie in der gesamten Region mit Ausnahme Bad Driburg.
- Bei steigender Einwohnerzahl ist die Gesamtverkaufsfläche (380.000 m²) bzw. die Verkaufsfläche / Einwohner (2,44 m² / Einwohner) seit 2013 gesunken.
- Bei den Betrieben ist seither entsprechend des allgemeinen Trends ein Rückgang um ca. 15 % zu verzeichnen.
- Der deutliche Angebotsschwerpunkt in Paderborn liegt in städtebaulich nicht integrierten Lagen (großflächige Betriebe). Rund 30 % der Gesamtverkaufsfläche befindet sich in städtischen Zentren, ca. 10 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen.
- Die Nahversorgung ist vielfältig und differenziert, weist aber vereinzelt quantitative und räumliche Defizite auf, die näher zu untersuchen sind.



6

Weiteres Vorgehen

Die nächsten Arbeitsschritte



- **Status-Quo:**
 - Spiegelung der Themen und Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (Abendveranstaltung 02.11.2022)
 - Vertiefende Analyse der zentralen Versorgungsbereiche (2015), Sonderstandorte, Nahversorgung
 - Umsätze und Zentralitäten des Paderborner Einzelhandels
- **Perspektive:**

Evaluierung anhand von Interviews, Darstellung von Entwicklungsperspektiven
- **Ziele (2022/23):**
 - Überprüfung, Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
 - Überprüfung der Nahversorgungssituation (Lebensmittel- und Drogeriemärkte)
 - Definition und Einordnung der Sonderstandorte
 - Erarbeitung der künftigen Standortstruktur, fortzuschreibende Paderborner Sortimentsliste
 - Ansiedlungsregeln zur Umsetzung

Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn

Moderation + Begleitung
Elke Frauns _ büro frauns, Münster

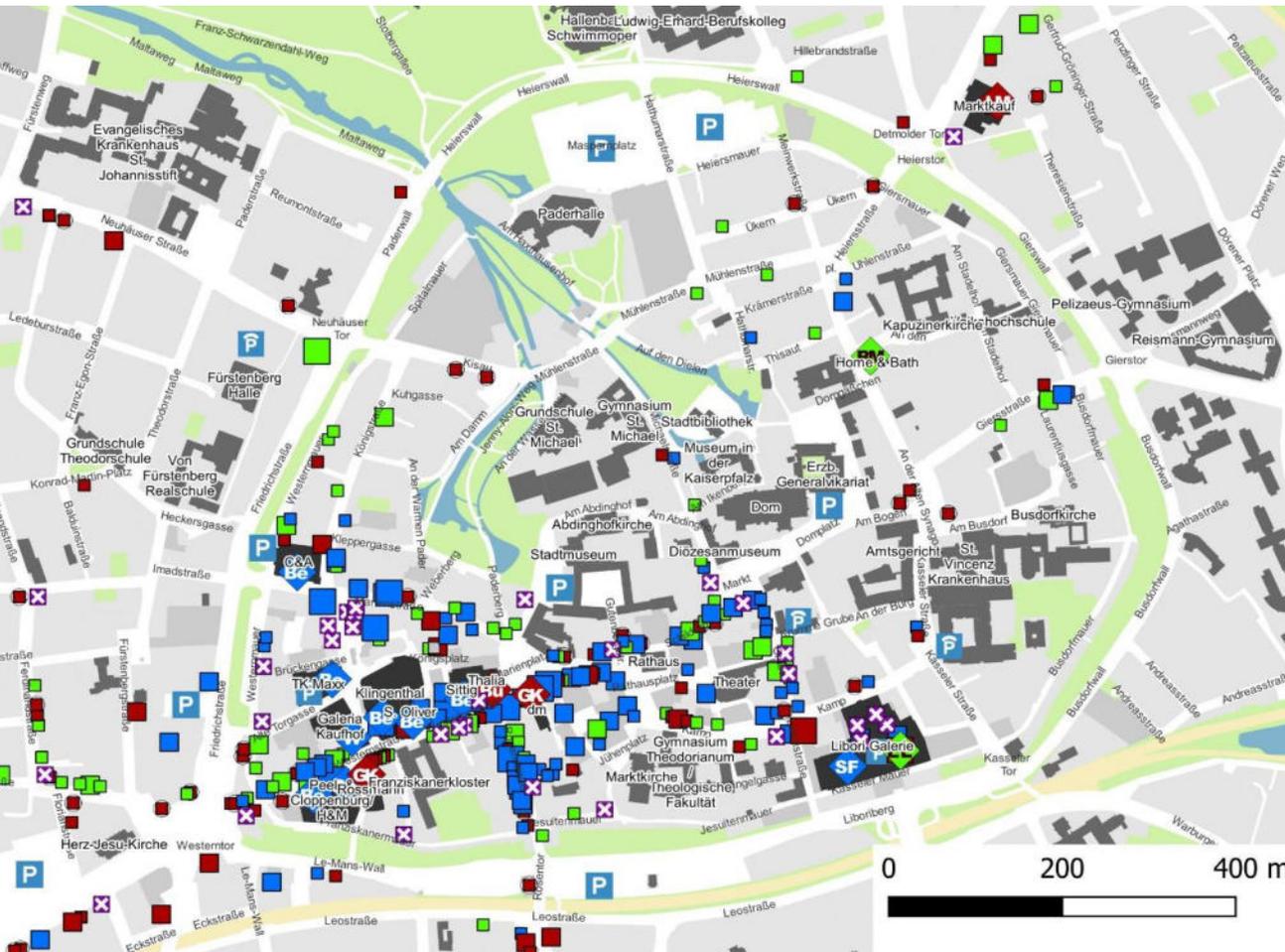


Themenblöcke für die
Diskussion und den
Austausch für die
Öffentlichkeitsbeteiligung

02.11.2022

Themenblöcke

1. Innenstadt
2. Nahversorgung (gesamtstädtisch)
3. Sonderstandorte
4. Weitere Themen und Hinweise



- Räumlich-strukturelle Aspekte
- Leerstände
- Branchenmix
- Potenzialflächen
- Ergänzendes Angebot
- ...

Großflächiger Einzelhandel (>800m²)

- NM** Nahrungs- und Genussmittel
- GK** Gesundheit und Körperpflege
- Bu** PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher
- Be** Bekleidung
- SF** Sport und Freizeit
- W** Warenhaus
- EL** Elektronik / Multimedia
- BM** Baumarktsortimente

Bedarfsstufen

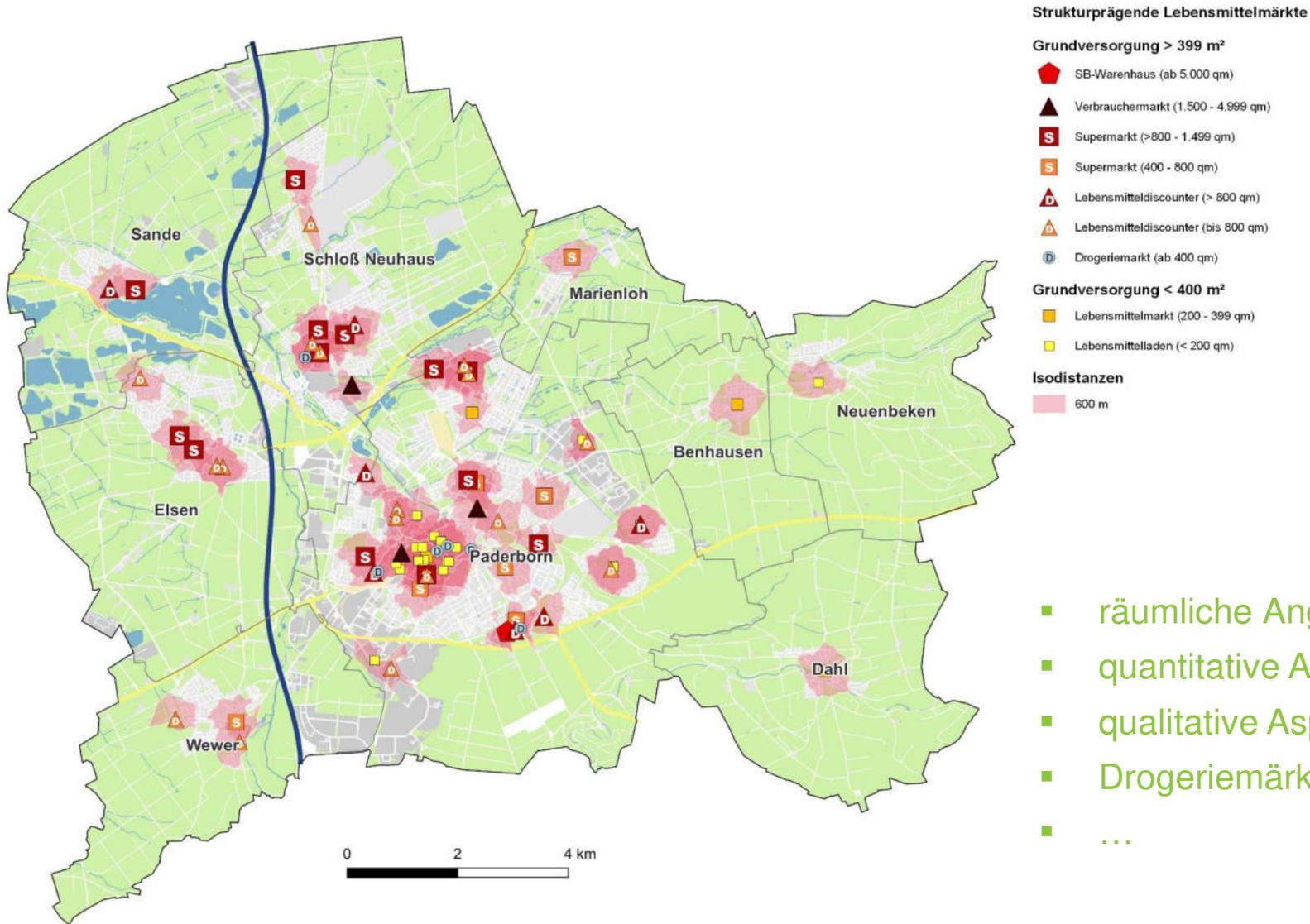
- kurzfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF

Nutzungssituation

- ⊗ Leerstand

Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene Datenerhebung Juli-Sept. 2022

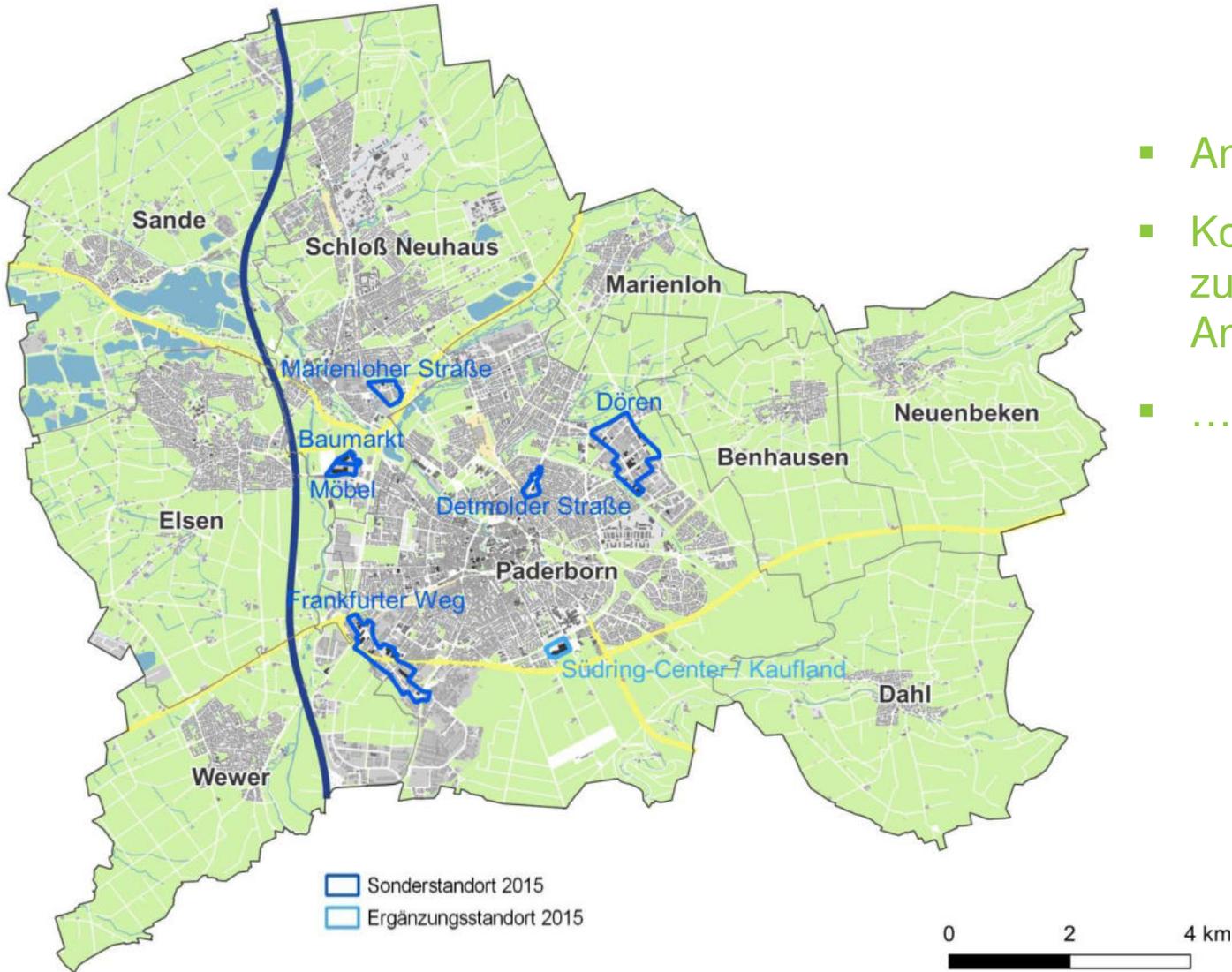
Nahversorgungssituation - Gesamtstadt Paderborn



- räumliche Angebotssituation
- quantitative Aspekte
- qualitative Aspekte
- Drogeriemärkte
- ...

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene Datenerhebung Juli-Sept. 2022

Sonderstandorte in der Stadt Paderborn



- Angebotsstruktur
- Konkurrenz/Ergänzung zum innerstädtischen Angebot
- ...

Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022); Abgrenzung Quelle: Stadt+Handel, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Okt. 2015

Weitere Themen und Hinweise