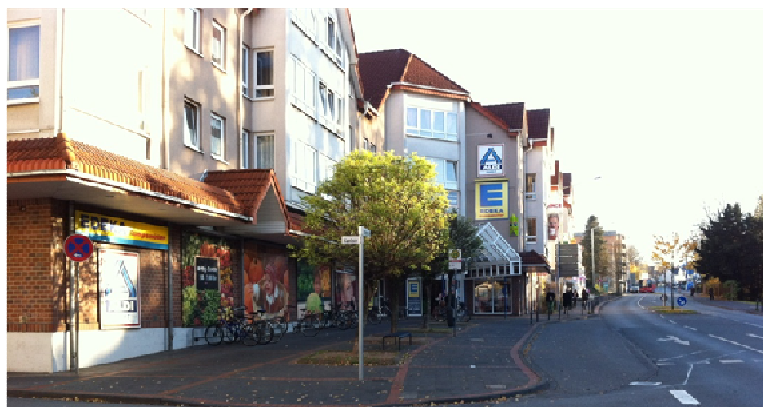


Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn

- Endbericht -

Oktober 2015



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafensstraße 11
44147 Dortmund

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Markt 9
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42
0 341 92 72 39 43

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

Verfasser

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.Sc. Torben Döring
M.Sc. Dennis Hentschel

Dortmund, Oktober 2015

Abbildungen Titelblatt: Eigene Aufnahmen.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	3
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	3
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	8
3 Methodik	12
4 Markt- und Standortanalyse	16
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	16
4.2 Angebotsanalyse	18
4.3 Nachfrageanalyse	22
4.4 Zwischenfazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Paderborn sowie Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts	27
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	30
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	30
5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen	30
5.1.2 Methodik und Berechnung	31
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Paderborn	37
5.1.4 Hinweise zur Bedeutung des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens im Kontext der kommunalen Einzelhandelssteuerung	43
5.2 Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Paderborn	45
6 Zentrenkonzept	48
6.1 Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn	48
6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Paderborn	54
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum	54
6.2.2 Räumliche und funktionale Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Innenstadtzentrum	61
6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum	63
6.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtteilzentren	65

6.4	Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren	72
6.4.1	Nahversorgungszentren in der Kernstadt	73
6.4.2	Nahversorgungszentren in den Ortsteilen	92
6.5	Ortsmitten	100
7	Nahversorgungskonzept	101
7.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Paderborn	101
7.1.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	101
7.1.2	Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen	104
7.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Paderborn	114
7.2.1	Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben	115
7.2.2	Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den Ortsmitten	119
7.2.3	Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den abgesetzten Siedlungsbereichen	119
7.2.4	Sonderbetrachtung Drogeriefachmärkte	120
8	Konzept für ergänzende Standortbereiche	122
8.1	Sonderstandortkonzept	122
8.2	Ergänzungsstandort Südring-Center/Real	130
9	Sortimentsliste für Paderborn	133
9.1	Rechtliche Anforderungen	133
9.2	Methodische Herleitung	133
9.3	Sortimentsliste für die Stadt Paderborn („Paderborner Liste“)	139
10	Steuerungsgrundsätze zum Einzelhandel in Paderborn	145
10.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsgrundsätze	145
10.2	Steuerungsgrundsätze	146
11	Schlusswort	154
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	IV
	Glossar	VI

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
bspw.	beispielsweise
BVerfG.	Bundesverfassungsgericht
BVerwG.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
DL	Dienstleistung
d. h.	das heißt
DOC.....	Designer-Outlet-Center
EAG	Europarechtsanpassungsgesetz
etc.	et cetera
EW	Einwohner
FOC.....	Factory-Outlet-Center
ggf.	gegebenenfalls
gem.....	gemäß
GIB.....	Gewerbe- und Industrieflächen (Regionalplan)
GPK.....	Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik
gr.	groß
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinn
inkl.	inklusive
i. H.	in Höhe
insb.	insbesondere
i. S.....	im Sinne
ISG.....	Immobilien- und Standortgemeinschaft
k. A.	keine Angabe
km	Kilometer
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM	Lebensmittel
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.....	Milliarden
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.....	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
o. g.	oben genannt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Oberzentrum
p. a.	pro anno

PBS	Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
SB	Selbstbedienung
s. o.	siehe oben
sog.....	sogenannt
SPNV.....	Schienenpersonennahverkehr
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Paderborn erkennbar. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebsarten und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Nach dem politischen Beschluss aus dem Jahre 2012 sollte das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 grundlegend überprüft und ggf. angepasst werden. Die Stadt Paderborn beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur wie bisher auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Entsprechend wird nachfolgend das Ergebnis dieses Überprüfungsprozesses als Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts betitelt. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Zentren gesichert werden. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung und Sonderstandorte in Paderborn definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden.

Um solch eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, enthält das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen primär für die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern. Zudem enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Paderborn für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein zukünftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden die aus dem Jahre 2009 bestehenden Ziele zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Paderborn fortgeschrieben.

In Verbindung mit den fortgeschriebenen Zielen werden konkrete Empfehlungen zur gesamstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Paderborn fortentwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Paderborner Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) fortgeschrieben. Wesentliches Ergebnis der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Steuerungsgrundsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einer begleitenden Arbeitsgruppe in insgesamt zehn Sitzungen erörtert. Zudem fanden drei Informations- und Diskussionsveranstaltungen mit der Paderborner Händlerschaft statt, so dass sich die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Ergebnis eines intensiven Beratungsprozesses darstellt.

Das fortgeschriebene kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Die üblicherweise daraus resultierende Vielzahl an bauleitplanerischen Verfahren bedarf einer strategischen und somit langfristig konzipierten bauleitplanerischen Herangehensweise.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) vertieft erörtert. Auch ergänzende landesplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur ist Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Durch das Bau- und Planungsrecht ist die Kommune mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch orientierter Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Bauleitplanung und Beratung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die dazu ergangene Rechtsprechung sowie der sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplan (LEP) NRW.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB und BauNVO Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplan in § 5 Abs. 2 Nr. 2d um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

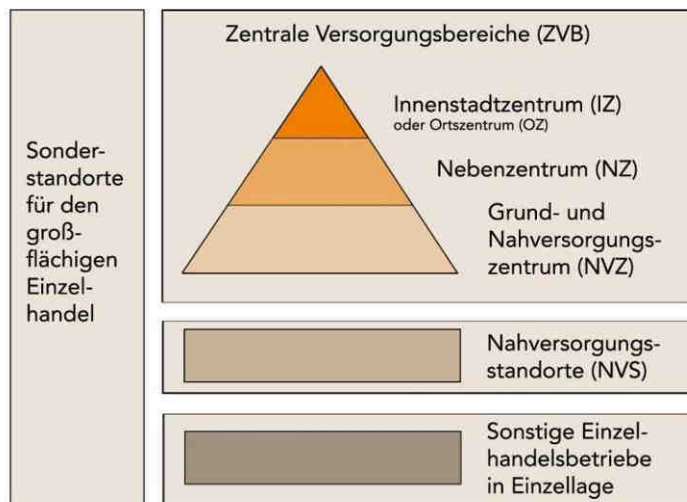
Wesentliche Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d die Möglichkeit geschaffen die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplans darzustellen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortssystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann (vgl. Begründungen des Gesetzgebers zu § 34 Abs. 3 BauGB und BMVBS 2004: S. 54).

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 12. November 2007 – 1 ME 276/07).

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG NRW Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE).

Ein Standortbereich welcher aus der Bestandstruktur heraus noch nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt kann im Rahmen eines kommunalen Einzelhandelskonzepts als solcher ausgewiesen werden, wenn ein absatzwirtschaftliches und räumliches Entwicklungspotenzial für diesen Bereich tatsächlich nachgewiesen werden kann, um diesen Bereich entsprechend der Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich weiterzuentwickeln. Diese Prüfung wurde im Rahmen der Konzepterarbeitung insb. bei den Nahversorgungszentren in der Kernstadt Paderborns durchgeführt um hier entsprechend das Entwicklungspotenzial der ausgewiesenen Nahversorgungszentren darstellen zu können (vgl. Kapitel 6.4.1).

Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität

der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Aspekte des Einzelhandels:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte:

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren³ näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Paderborn wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

Landesrechtliche Rahmenvorgaben

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW stetig verändert. Der vorliegende LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist am 13.07.2013 in Kraft getreten und enthält folgende Ziele und Grundsätze:

1 Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG Urteil vom 11.10.2007 – AZ 4 C 7.07).

³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

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

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

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

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

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

3 Ziel: Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen. (LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen Regelungen.

Regionale Rahmenvorgaben

Im derzeit gültigen Regionalplan – Teilabschnitt Paderborn-Höxter – der Bezirksregierung Detmold (am 07.01.2008 in Kraft getreten) sind die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert:

Ziel 7.1: In allen Kommunen ist eine ausreichende Nahversorgung der Wohn- und Mischgebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen (Grundversorgung) zu sichern.

Die regionalplanerische Beurteilung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels stützt sich auf die Vorschriften des § 24 a LEPro sowie die sonstigen Grundsätze, Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung. Im Übrigen ist der "Einzelhandelserlass NRW – 1996" in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Das Ziel 1 ergänzt und konkretisiert die ansonsten abschließenden landesplanerischen Vorschriften des § 24 a LEPro um ein Ziel zur Sicherung und Verortung von Betrieben der Nahversorgung und Dienstleistungseinrichtungen.

An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass das im Regionalplan zitierte LEPro NRW seit dem 31.12.2012 außer Kraft getreten ist.

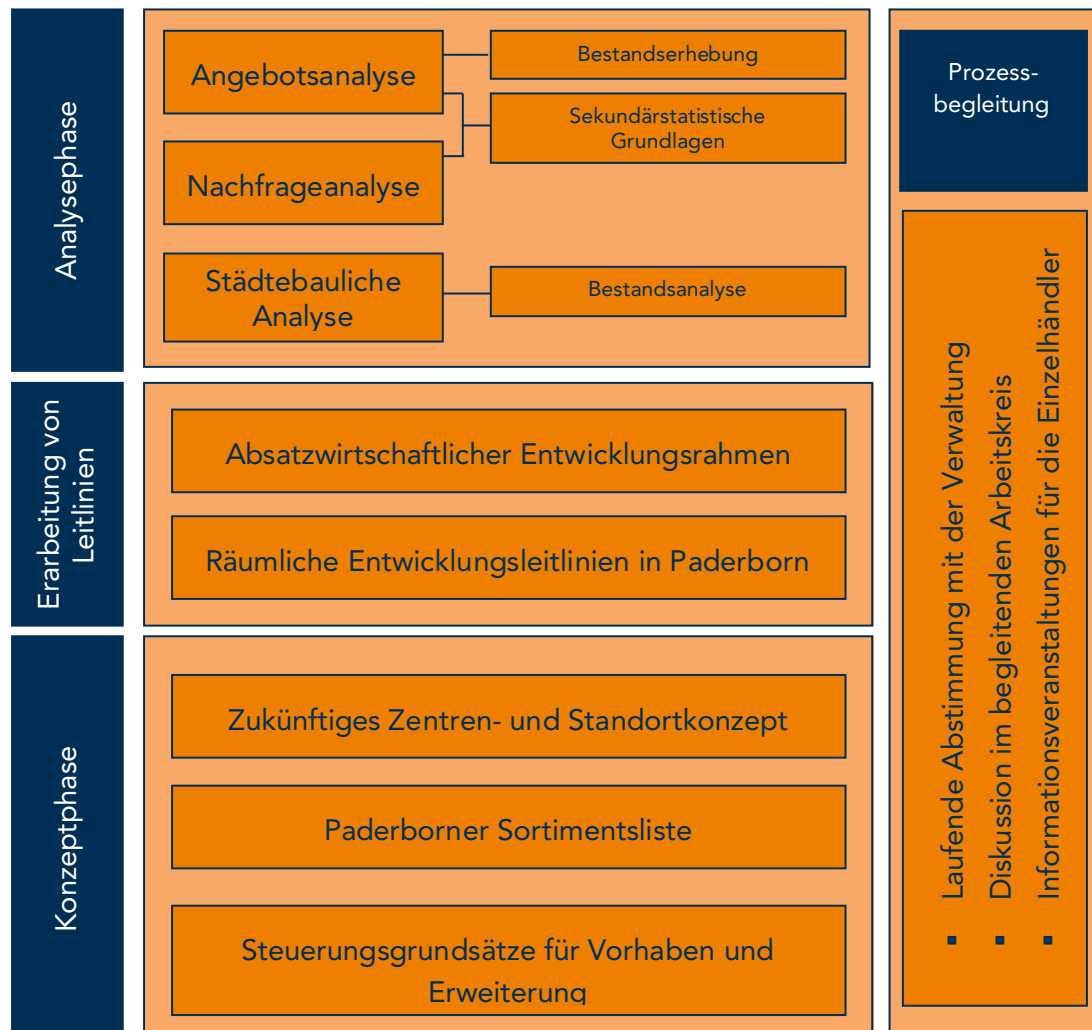
3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Ergebnissen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009.⁴ Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend entsprechende Modifizierungen konzeptioneller Ansätze. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt.

⁴ Die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 dargestellten Daten zum Paderborner Einzelhandelsbestand beruhen auf einer von der GfK Prisma im Jahr 2005 durchgeführten Bestandserhebung (vgl. Junker und Kruse 2009: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn und GfK Prisma 2007: Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelssituation in der Stadt Paderborn).

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Paderborn flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen

aufgenommen worden.⁵ Nicht aufgenommen sind Großhandelsbetriebe, da diese keine Waren an Endverbraucher verkaufen und damit keine Einzelhandelsbetriebe im funktionellen Sinne darstellen.⁶

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	November 2012 - Januar 2013	flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe städtebauliche Analyse/zentrenergänzende Funktionen/Leerstände

Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei erfolgte je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

⁵ Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

⁶ Vgl. Internetauftritt IFH Handelswissen, Stichworte „Einzelhandel“ und „Großhandel“. Als Beispiel für nicht im Rahmen der Bestandserhebung berücksichtigte Großhandelsbetriebe sei auf den Großhandelsbetrieb SB-Friedhoff verwiesen.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum, die Stadtteilzentren, die Grundversorgungszentren und Nahversorgungszentren (hier begriffliche Anlehnung an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2009) sowie den bedeutsamen weiteren Standortbereichen erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebaulich-funktionale Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist die Basis der Paderborner Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentsspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Prozessbegleitung

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde eine prozessbegleitende Arbeitsgruppe während der Erstellungsphase des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte die begleitende Arbeitsgruppe zehn Mal. Anwesend waren Vertreter der Verwaltung und Politik der Stadt Paderborn, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Paderborn, der Werbegemeinschaft Paderborn, der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld sowie des Einzelhandelsverbands Ostwestfalen Lippe.

Weiterhin wurde im Rahmen der Arbeitsgruppe vereinbart, dass vor der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit auch eine Beteiligung der Paderborner Händlerschaft durchgeführt werden soll. Hierzu fanden im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts drei Informationsveranstaltungen statt.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen der Fortschreibung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Paderborn. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert. Die Ergebnisse werden – sofern möglich – mit den Analysen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2009 verglichen und die wesentlichen Veränderungen dargestellt.

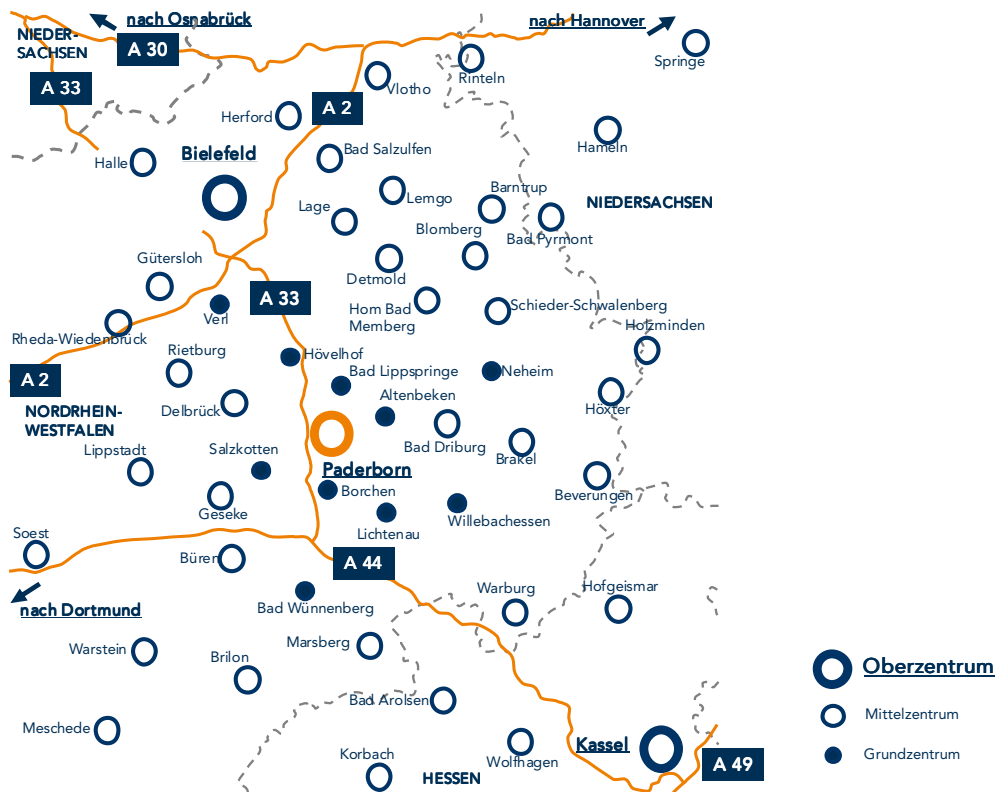
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die als Oberzentrum klassifizierte Stadt Paderborn ist Kreisstadt des gleichnamigen Kreises Paderborn und liegt im Osten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen.

Abbildung 3: Lage in der Region

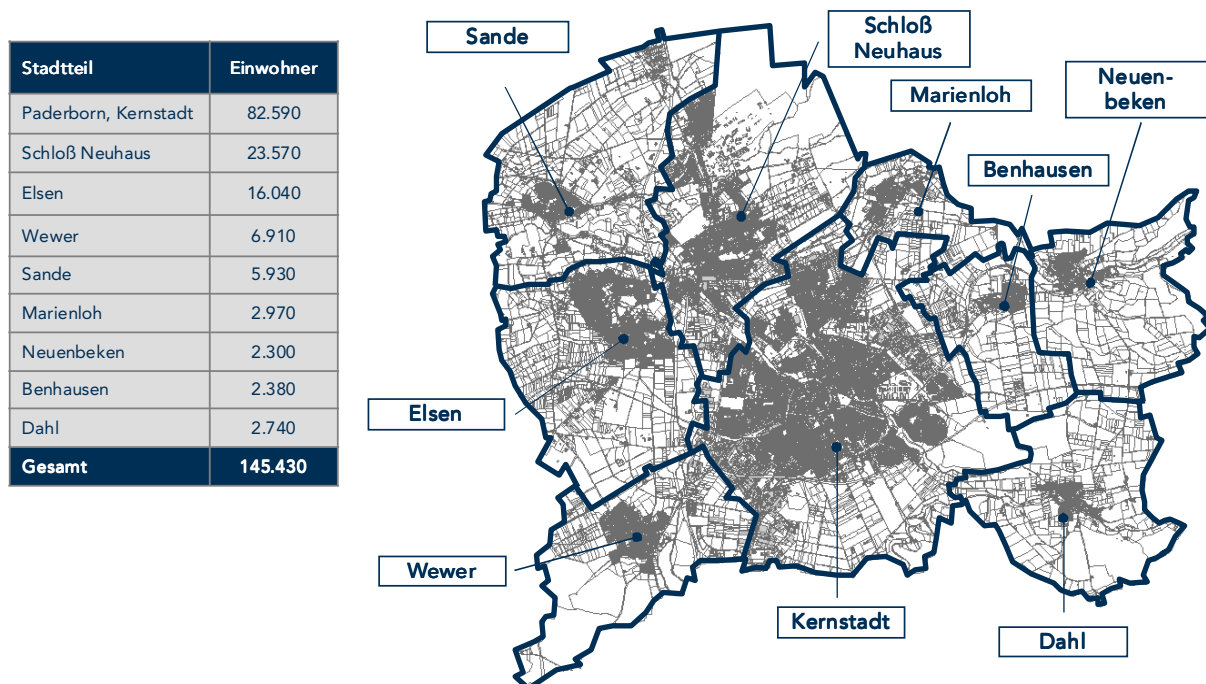


Quelle: Eigene Darstellung gem. LEP NRW; LEP Hessen.

Die Nachbargemeinden sind die Grundzentren Hövelhof, Bad Lippspringe, Altenbeken, Lichtenau, Borchon und Salzkotten sowie das Mittelzentrum Delbrück. Die nächstgelegenen Oberzentren sind das in rd. 45 km Entfernung nördlich liegende Bielefeld sowie das in rd. 90 km in süd-östlicher Richtung gelegene Kassel. Folglich nimmt das Oberzentrum in der näheren Umgebung eine wichtige Stellung für die umliegenden Grund- und Mittelzentren ein. Insgesamt befindet sich die Stadt Paderborn in einem siedlungsstrukturell überwiegend verdichteten Raum.

Die Stadt Paderborn setzt sich aus neun Stadtteilen zusammen. Die rd. 145.430 Einwohner (vgl. Stadt Paderborn, Stand 31.12.2011) der Stadt Paderborn verteilen sich wie folgt innerhalb des Stadtgebiets: rd. 82.590 Einwohner bzw. rd. 57 % leben im Hauptsiedlungsbereich (Kernstadt), die übrigen rd. 43 % der Bevölkerung verteilen sich auf die weiteren Stadtteile. Dabei sind die Stadtteile Schloß Neuhaus sowie Elsen nach der Kernstadt diejenigen Stadtteile mit den höchsten Einwohnerzahlen (vgl. nachfolgende Tabelle). Während die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 2009 nahezu auf dem gleichen Niveau geblieben ist, wird die Einwohnerzahl in den nächsten zehn Jahren um bis zu rd. 3,7 % ansteigen⁷.

Abbildung 4: Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur in Paderborn



Quelle: Stadt Paderborn, Stand 31.12.2011; Einwohnerzahl auf 10 gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.

⁷ Vgl. IT NRW 2012, Bevölkerungsprognose für die Stadt Paderborn.

Verkehrsinfrastruktur

Paderborn ist verkehrlich sehr gut erreichbar. Die Stadt ist mit insgesamt fünf Auf- bzw. Abfahrten an die Bundesautobahn A33 angeschlossen, welche das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und Verbindungen zu den Bundesautobahnen A2 (Berlin-Oberhausen) und A44 (Dortmund-Kassel) bereitstellt. Über die Bundesstraßen B1, B64 und B68 besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden, gleichzeitig wird durch die genannten Bundesstraßen das Stadtgebiet von Paderborn erschlossen. Zusätzlich gewährleisten mehrere Landstraßen (u.a. L755, L756, L815) direkte Verbindungen zwischen den Siedlungsschwerpunkten.

Paderborn ist zudem über den westlich des Innenstadtzentrums gelegenen Bahnhof an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Dortmund und Bielefeld mit Haltepunkten in den umliegenden Kommunen. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) stellt das Busliniennetz des Nahverkehrsbundes Paderborn/Höxter (nph) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Städte und Gemeinden anbietet.

4.2 Angebotsanalyse

Im Rahmen der Bestandserhebung (11/2012-01/2013) wurden insgesamt 950 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Paderborn erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 411.560 m² verfügen. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2009 (Datenbasis 2005) um 50 Betriebe zurückgegangen, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 38.560 m² Verkaufsfläche mehr erfasst (vgl. folgende Tabelle). In dieser Entwicklung spiegelt sich der allgemeine Konzentrationsprozess im Einzelhandel wider.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Paderborn

	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009	Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015
	Junker und Kruse (Datenbasis GfK Prisma 2005)	Stadt + Handel (Eigene Erhebung 2013)
Anzahl der Betriebe	1.000	950
Gesamtverkaufsfläche*	373.000 m ²	411.560 m ²
VKF/Einwohner**	2,64 m ²	2,83 m ²

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; VKF-Angaben gerundet; Datenbasis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus 2009 wurde durch GfK Prisma im Jahr 2005 erhoben; *ohne Leerstand; **Bundesdurchschnitt: rd. 1,46 m²/EW.

Bei der Betrachtung der Verkaufsfläche bezogen auf die Einwohner der Stadt Paderborn zeigt sich, dass Paderborn mit rd. 2,83 m² Verkaufsfläche (VKF) je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt rd. 1,46 m² VKF⁸ zur Verfügung. Auch im Vergleich bspw. mit den Oberzentren Dortmund (1,38 m² VKF/EW), Kassel (2,08 m² VKF/EW), Koblenz (2,58 m² VKF/EW), Oldenburg (2,28 m² VKF/EW), Reutlingen (2,28 m² VKF/EW) und Siegen (1,66 m² VKF) verfügt die Stadt Paderborn derzeit über vergleichsweise hohe bzw. überdurchschnittliche Ausstattungswerte bezogen auf die Verkaufsfläche je Einwohner.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Paderborn nach Lage innerhalb oder außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche⁹ untergliedert aufgeführt. Mit 508 Betrieben bzw. einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 53 % ist die Mehrzahl der Paderborner Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen 442 Betriebe (rd. 47 %) in städtebaulich integrierter Lage bzw. in städtebaulich nicht integrierter Lage.

⁸ Vgl. GfK Geomarketing 2014.

⁹ Gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Paderborn nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentrale Versorgungsbereiche*	Sonstige Lagen
Anzahl Einzelhandelsbetriebe** (gesamt: 950)	508	442
Anteil gesamtstädtisch	53 %	47 %
Verkaufsfläche (in m²)* (gesamt: 411.560)	115.230	296.330
Anteil gesamtstädtisch	28 %	72 %

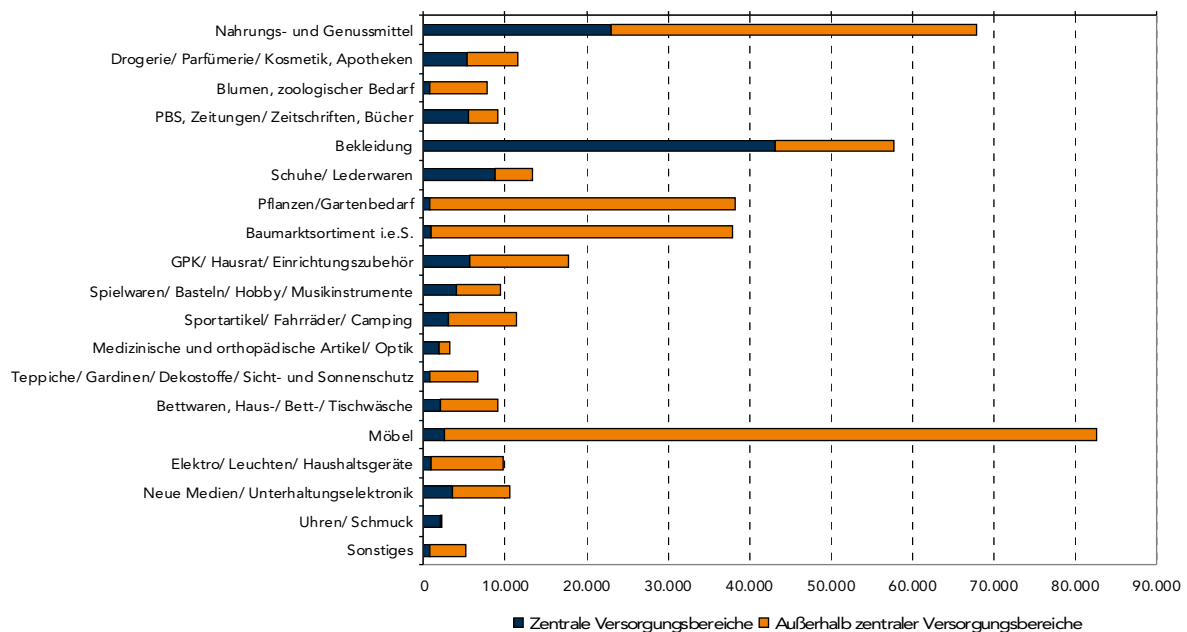
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; *Zentrale Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009; **ohne Leerstand.

Bei Betrachtung der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass die Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit rd. 296.330 m² einen gewichtigen Anteil (72 %) an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnimmt. Dies liegt allerdings primär darin begründet, dass hier vor allem großflächige Angebotsformen wie Baumärkte und Gartencenter (bspw. Hornbach, Gärtnerei Marx, Blumen Risse) sowie Möbelhäuser (bspw. Möbel Finke, Preisrebell, Roller, Poco) vorzufinden sind. Diese sind jedoch i. d. R. aufgrund ihres flächenintensiven Charakters nicht für eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen geeignet, noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht für die zentralen Versorgungsbereiche prägend.

Neben diesen überwiegend nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird das Angebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weiterhin durch die Lebensmittelmärkte geprägt, welche – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten. Weiterhin geht dieser hohe Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ebenfalls auf das Einkaufszentrum Südring-Center, an der L 755 in räumlicher Nähe zum Campus der Universität Paderborn, zurück.

In den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten, bspw. Bekleidung oder Schuhe, ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen verortet.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m² VKF)



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; Zentrale Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009.

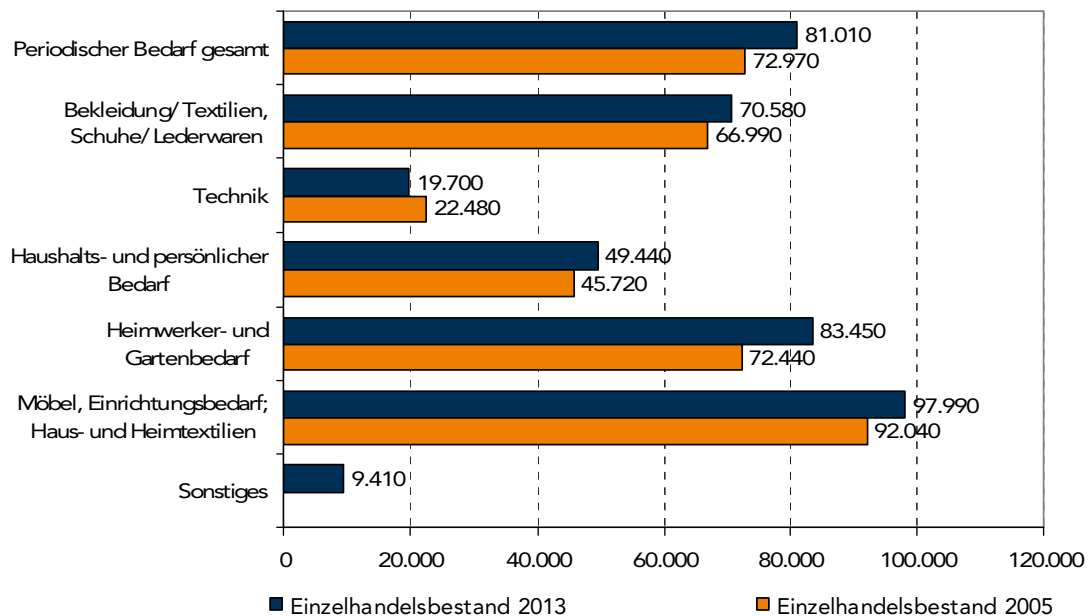
Im Ergebnis ergibt sich räumlich gesehen eine strukturell als noch positiv zu bewertende Ausgangsposition im Hinblick auf eine zukünftige Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels in Paderborn (s. Kapitel 5.2). Allerdings werden an den Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in einem nicht unerheblichen Umfang auch Sortimente wie Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/Hausrat/Einrichtungszubehör (insbesondere als Rand-sortiment in den Möbelhäusern), Spielwaren, Sportartikel sowie Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (insb. Angebote im Südring-Center) dargeboten, die zu den zentrenrelevanten Sortimenten in Paderborn zählen. Innerhalb dieser Sortimentsgruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadtzentrum – und den Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen.

Hinsichtlich der Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes nach Warengruppen wird ersichtlich, das im Vergleich zu den Bestandsdaten aus dem Jahr 2005 auf der einen Seite, insbesondere in den Warengruppen des periodischen Bedarfs sowie im Heimwerker- und Gartenbedarf, deutliche Verkaufsflächenzuwächse zu erkennen sind, während auf der anderen Seite in der Warengruppe Technik ein Rückgang der Verkaufsfläche stattgefunden hat (vgl. nachfolgende Abbildung).

Es sei darauf verwiesen, dass im Nachgang der Bestandserhebung (11/2012 bis 01/2013) in den o.g. Warengruppen folgende strukturprägende Veränderungen vollzogen wurden: An-

siedlung eines Saturn Unterhaltungselektronikfachmarkts im Innenstadtzentrum sowie Schließung der Praktiker und Max Bahr Baumärkte im Stadtgebiet.

Abbildung 6: Entwicklung Verkaufsflächenbestand (in m²) nach Warengruppen



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; GfK Prisma 2007: Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelssituation in der Stadt Paderborn, durch die GfK im Jahr 2005 erhoben; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

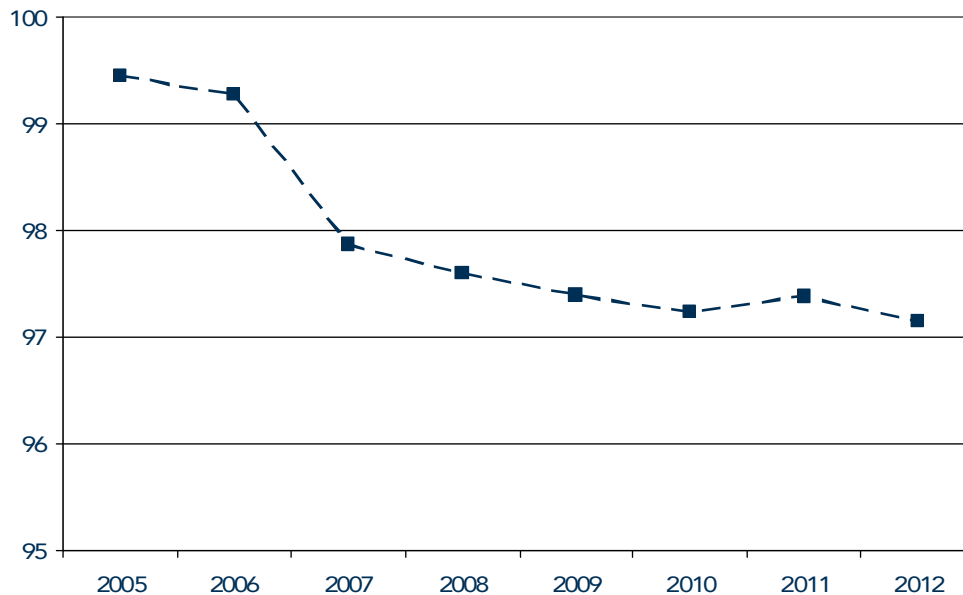
4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten des IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Paderborn verfügt im Jahr 2012 gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 755 Mio. Euro pro Jahr. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von rd. 97,2 liegt das Kaufkraftniveau der Paderborner Bevölkerung leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. Bereits im Jahr 2005 war eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer festzustellen. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich bis heute eine leicht rückläufige Tendenz.

Abbildung 7: Entwicklung Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis IFH 2005 – 2012; Abnahme 2007 in Folge der Umstellung der Berechnungsmethodik seitens des IFH.

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁰ im Paderborner Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Paderborn spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

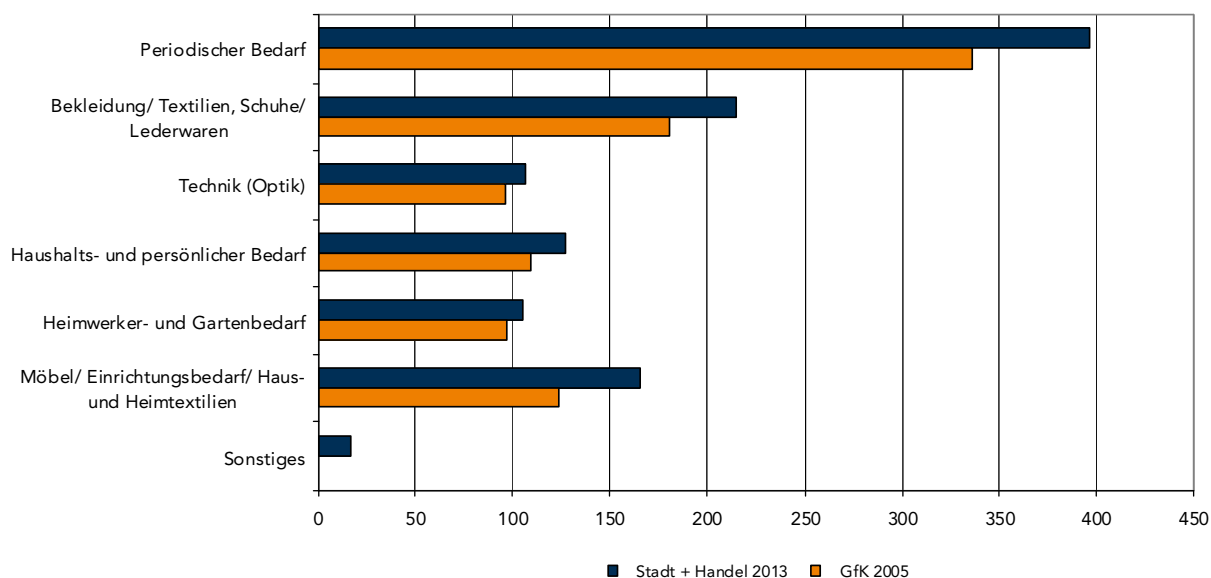
- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt. Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insbesondere des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Paderborn und des Einzugsbereichs) eine Datenübersicht des Umsatzes im Paderborner Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Warengruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

¹⁰ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 1.114 Mio. Euro brutto pro Jahr ermitteln. Rund 39 % dieses Umsatzes werden durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (s. folgende Tabelle). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 34 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus der Warengruppe Bekleidung. Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen demnach rd. 27 % des Gesamtumsatzes. Der überwiegende Teil des Umsatzes wird dabei in den Warengruppen Möbel sowie Neue Medien/ Unterhaltungselektronik erzielt.

Beim Vergleich der sortimentspezifischen Umsätze zeigt sich über alle Warengruppen hinweg ein Anstieg der Umsatzwerte. Insbesondere im periodischen Bedarf konnte aktuell ein höherer Umsatz generiert werden.

Abbildung 8: Entwicklung des Umsatzes



Quellen: Berechnungen Stadt + Handel 2013; GfK Prisma 2007: Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelssituation in der Stadt Paderborn, durch die GfK im Jahr 2005 erhoben; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität¹¹ von rd. 148 %. Im Vergleich zu anderen Oberzentren ähnlicher Größenordnung stellt sich diese als angemessen dar, so erreicht die Stadt Dortmund eine Zentralität von rd. 100 %, Kassel von rd. 151 %, Koblenz von rd. 158 %, Reutlingen von rd. 146 %, Siegen von rd. 152 % und Oldenburg von rd. 150 %¹². Gegenüber dem Jahr 2005 (Zentralität: 143 %¹³) ist damit insgesamt eine moderate Zunahme des Zentralitätskennwertes für die Stadt Paderborn zu verzeichnen.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Paderborn (bezogen auf 2013)

Warengruppen	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro p.a.	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	67.950	327,4	298,8	110
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	11.600	53,6	46,6	115
Blumen, zoologischer Bedarf	7.700	15,3	14,9	103
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	9.000	38,6	27,5	140
kurzfristiger Bedarfsbereich	96.250	434,9	387,9	112
Bekleidung	57.790	172,0	68,1	252
Schuhe/ Lederwaren	13.400	42,7	18,9	227
Pflanzen/Gartenbedarf	38.250	16,2	11,6	140
Baumarktsortiment i.e.S.	37.900	73,3	66,6	110
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	17.720	17,4	9,5	183
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	9.530	30,4	16,1	189
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	11.340	25,8	13,5	191
mittelfristiger Bedarfsbereich	185.940	377,7	204,3	185
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	3.140	15,9	11,1	143
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	6.630	11,0	9,8	113
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	9.140	16,0	8,8	182
Möbel	82.660	121,1	41,1	294
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	9.710	30,1	20,6	146
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	10.570	76,2	56,9	134
Uhren/ Schmuck	2.290	15,0	8,6	175
Sonstiges	5.230	16,2	5,9	272
langfristiger Bedarfsbereich	129.370	301,5	162,8	185
Gesamt	411.560	1.114	755	148
	GfK 2005:	373.000	944	660
				143

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2013; Kaufkraftzahlen; IFH 2012 GfK Prisma 2007: Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelssituation in der Stadt Paderborn, durch die GfK im Jahr 2005 erhoben; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; VKF-Angaben gerundet.

¹¹ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

¹² Junker und Kruse 2013: Masterplan Einzelhandel Dortmund, Dr. Lademann & Partner 2003: Die Stadt Kassel als Einzelhandelsstandort; Borchert GeoInfo 2009: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; CIMA 2007: Einzelhandelsentwicklungskonzept Oldenburg; GfK 2009: Die Weiterentwicklung des Reutlinger Einzelhandels in der Innenstadt; Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept Stadt Siegen; Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept Stadt Recklinghausen; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet.

¹³ Vgl. GfK Prisma 2007.

Die Stadt Paderborn kann in allen Sortimentsgruppen Zentralitätswerte von über 100 % und damit Kaufzuflüsse aufweisen. Allerdings zeigen sich hinsichtlich der Zentralitätswerte deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 112 % erreicht, wobei insbesondere in der Warengruppe PBS/Zeitungen/Zeitschriften, Bücher mit rd. 140 % ein relativ hoher Zentralitätswert erreicht wird. Auch in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutet die Zentralität von rd. 110 % auf gewisse Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 185 % erreicht, womit signifikante Kaufkraftzuflüsse bestehen, in welchen sich die oberzentrale Funktion der Stadt Paderborn widerspiegelt. Besonderes hohe Zentralitäten werden in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe mit rd. 252 % bzw. rd. 227 % erreicht, die gleichzeitig klassische innerstädtische Leitsortimente darstellen. Darüber hinaus bestehen auch in den übrigen Warengruppen – mit Ausnahme der Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S. – Zentralitätswerte knapp unterhalb von 200 %. Im Rahmen der Insolvenz und damit verbundenen Standortaufgaben von Praktiker und Max Bahr, im Nachgang der Bestandserhebung, kann davon ausgegangen werden, dass die vergleichsweise geringe Zentralität in der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. von rd. 110 % weiter abgenommen hat.

Im langfristigen Bedarfsbereich wird ebenfalls eine Zentralität von insgesamt rd. 185 % erreicht. Zwischen den einzelnen Warengruppen bestehen dabei allerdings deutliche Schwankungen. So besteht in der Warengruppe Möbel ein Zentralitätswert von rd. 294 %, welcher gleichzeitig den höchsten warengruppenspezifischen Einzelwert in der Stadt Paderborn darstellt. Dieser geht maßgeblich auf das Wohnkaufhaus Finke zurück. Die geringste Zentralität wird im Bereich der Warengruppe Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz mit rd. 113 % erreicht. Hierbei handelt es sich allerdings weniger um eine Besonderheit im Einzelhandelsangebot der Stadt Paderborn, vielmehr tritt diese Warengruppe überwiegend als Randsortimente, z.B. von Möbelanbietern oder in Baumärkten, auf.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

4.4 Zwischenfazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Paderborn sowie Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts

Zu den für den Einzelhandel in Paderborn wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Paderborn liegt in dem überwiegend eng verflochtenem Ostwestfalen und weist aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Oberzentrum Bielefeld sowie zu mehreren Mittelzentren (u.a. Detmold, Gütersloh, Lippstadt) und der sehr guten verkehrlichen Anbindung über die A 33, den Bundesstraßen B 1, B 64 und B 68 sowie den öffentlichen Nahverkehr ein starkes Wettbewerbsumfeld auf.
- Als ausgewiesenes Oberzentrum übernimmt die Stadt Paderborn insbesondere eine Versorgungsfunktion für die Gemeinden Hövelhof, Schlangen und Altenbeken sowie die Städte Bad Lippspringe, Bad Driburg, Brakel, Willebadessen, Borgentreich, Warburg, Lichtenau, Bad Wünneberg, Büren, Geseke und Delbrück.
- Paderborn ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem ein Großteil der Einwohner im Kernsiedlungsbereich lebt. Insbesondere die Stadtteile Dahl, Neuenbeken, Wewer und Sande befinden sich von diesem Siedlungsschwerpunkt in räumlich abgesetzter Lage.
- Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein und auch für den Einzelhandelsstandort Paderborn stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. Der Umsatzanteil des Online-Handels beläuft sich 2013 auf ein Volumen von rd. 33,1 Mrd. Euro (bzw. rd. 8 % am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland).
- Doch auch die Entwicklungsdynamik im stationären Einzelhandel ist weiterhin gegeben. Insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine hohe Entwicklungsdynamik festzustellen, welche nach wie vor mit erhöhten Verkaufsflächenansprüchen einhergeht.

Stärken und Potenziale sowie positiv zu bewertende Standortfaktoren des Einzelhandelsstandorts Paderborn:

- Von den 950 Einzelhandelsbetrieben sind 308 Einzelhandelsbetriebe (bzw. rd. 32 %) im Innenstadtzentrum angesiedelt. Hinsichtlich der Betriebsanzahl stellt das Innenstadtzentrum den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Paderborn dar. Mit rd. 79.550 m² Verkaufsfläche ist ein Anteil von rd. 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum verortet. Für das Innenstadtzentrum ergibt sich demnach insgesamt ein vielfältiges Einzelhandelsangebot.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Paderborn bei rd. 0,47 m² je Einwohner und damit oberhalb des Bundesdurchschnitts (rd. 0,4 m² VKF/Einwohner).

- Trotz einzelner Versorgungslücken in der fußläufigen Versorgung im Kernsiedlungsbereich sowie in den abgesetzteren Stadtteilen ist die Nahversorgungsstruktur sowohl räumlich als auch quantitativ insgesamt als gut zu bewerten.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 148 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum als positiv zu bewerten, es wird ein deutlicher Kaufkraftzufluss aus dem Umland generiert, in welchem sich die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Paderborn widerspiegelt. Im Vergleich zu den Angaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 hat sich die Einzelhandelszentralität zudem leicht erhöht.
- Die Stadt Paderborn verfügt mit rd. 2,83 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,46 m² VKF/EW) über quantitativ überdurchschnittliche Ausstattungswerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot. Auch im Vergleich mit weiteren Oberzentren verfügt Paderborn über als überdurchschnittlich zu bewertende einzelhandelsbezogene Ausstattungswerte. Gegenüber den Angaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 konnte damit die Verkaufsflächenausstattung um rd. 0,2 m² je Einwohner gesteigert werden.
- Für die Stadt Paderborn wird bis zum Jahr 2023 ein Bevölkerungsanstieg von bis zu rd. 3,7 % prognostiziert. Aus diesem lassen sich zukünftig positive Impulse hinsichtlich der insgesamt zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und damit für den Einzelhandel in der Stadt Paderborn selbst ziehen

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe für den Einzelhandelsstandort Paderborn

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt in Paderborn mit rd. 97,2 % leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich weiterhin bis heute eine leicht rückläufige Tendenz.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Innenstadtzentrum hat sich gegenüber den Angaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 sowohl absolut als auch relativ zur Gesamtstadt leicht rückläufig entwickelt..
- Die räumliche Nähe, insbesondere zu dem Oberzentrum Bielefeld sowie zu mehreren leistungsstarken Mittelzentren, bedingt ein insgesamt ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld, in welchem sich die Stadt Paderborn behaupten muss.
- Für die Stadt Paderborn ist zukünftig mit einer steigenden Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Die Städte und Gemeinden im direkten Umland, für die das Oberzentrum Paderborn die oberzentrale Versorgungsfunktion übernimmt, sind jedoch überwiegend mit Bevölkerungsrückgängen konfrontiert.
- Der Verkaufsflächenanteil an städtebaulich nicht integrierten Lagen beläuft sich auf rd. 59 %, was auf eine gewisse innerkommunale Konkurrenz zwischen dem Innen-

stadtzentrum und städtebaulich nicht integrierten Lagen schließen lässt. Zudem ist ebenfalls ein hoher Verkaufsflächenanteil in städtebaulich integrierten Lagen verortet, so dass auf die zentralen Versorgungsbereiche lediglich ein Anteil von insgesamt rd. 28 % aller Verkaufsflächen in der Stadt Paderborn entfällt. In ausgewählten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen ist demnach von nennenswerten Wettbewerbsbeziehungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere dem Innenstadtzentrum – und den Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Paderborns für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen, andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Warengruppen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

Aus diesem Entwicklungsrahmen allein lässt sich allerdings, unter Beachtung der Ausführung des nachfolgenden Unterkapitels, keine städtebauliche Rechtfertigung für die Bauleitplanung ableiten.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Paderborn korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in

der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Paderborns gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist¹⁴.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen und die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Paderborn werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

¹⁴ Im Sinne der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale würde sich eine entsprechende Verlagerung neutral verhalten. Jedoch können mit Betriebsverlagerungen durchaus städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Paderborn verbunden sein.

Abbildung 9: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von zwei Zielspannweiten wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich

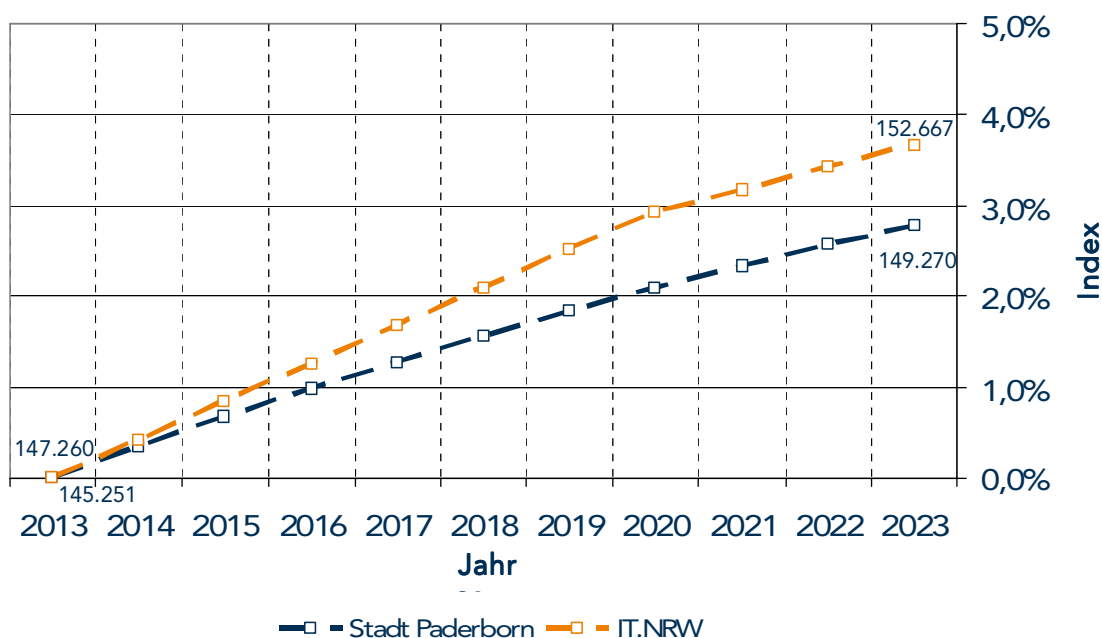
im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Paderborn werden Daten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie der Stadt Paderborn zugrunde gelegt.

Abbildung 10: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Paderborn



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Paderborn, Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft; Statistikstelle (Stand: 2011) und IT.NRW (Stand: 17.07.2012).

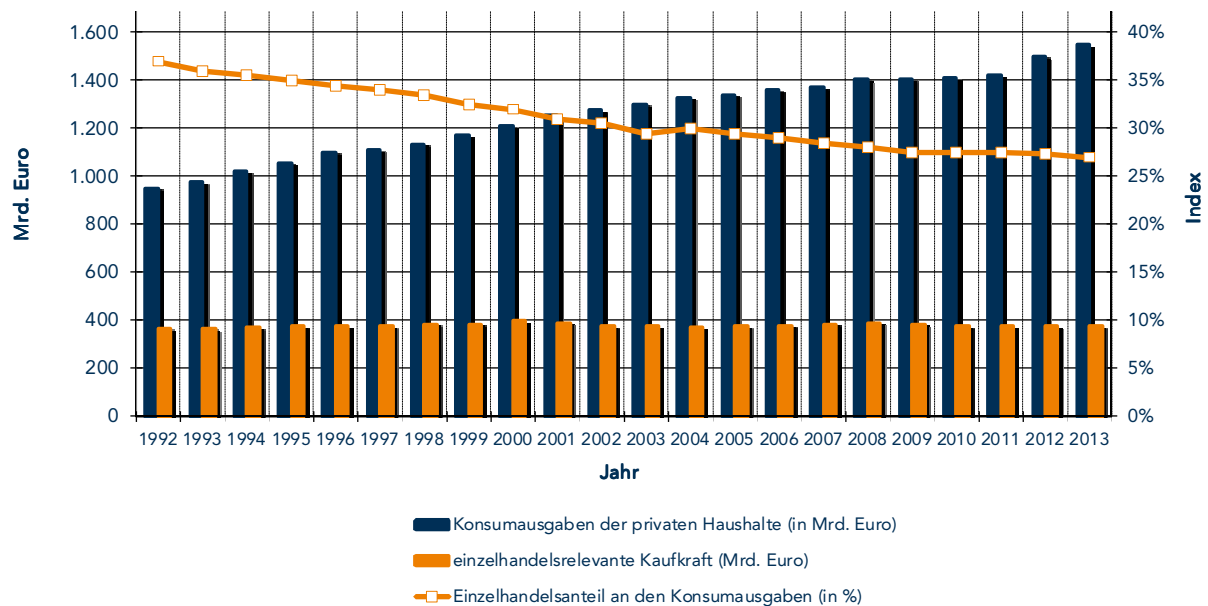
Die Prognose der Stadt Paderborn berücksichtigt eine Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2025 um rd. 2,8 %. Bei der Prognose von IT.NRW steigt die Bevölkerungszahl um rd. 3,7 % gegenüber des Ausgangswertes. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – leichte Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten. Für das Umland der Stadt Paderborn sind jedoch insgesamt rückläufige Bevölkerungsentwicklungen zu erwarten.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind seit 1992 um insgesamt rd. 60 % (rd. 600 Mrd. Euro) auf rd. 1.550 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr.

Im Jahr 2013 lag diese bei rd. 375 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei rd. 37 %, während er 2013 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 25 % ausmacht.

Abbildung 11: Entwicklung Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quelle: Hahn Gruppe 2014.

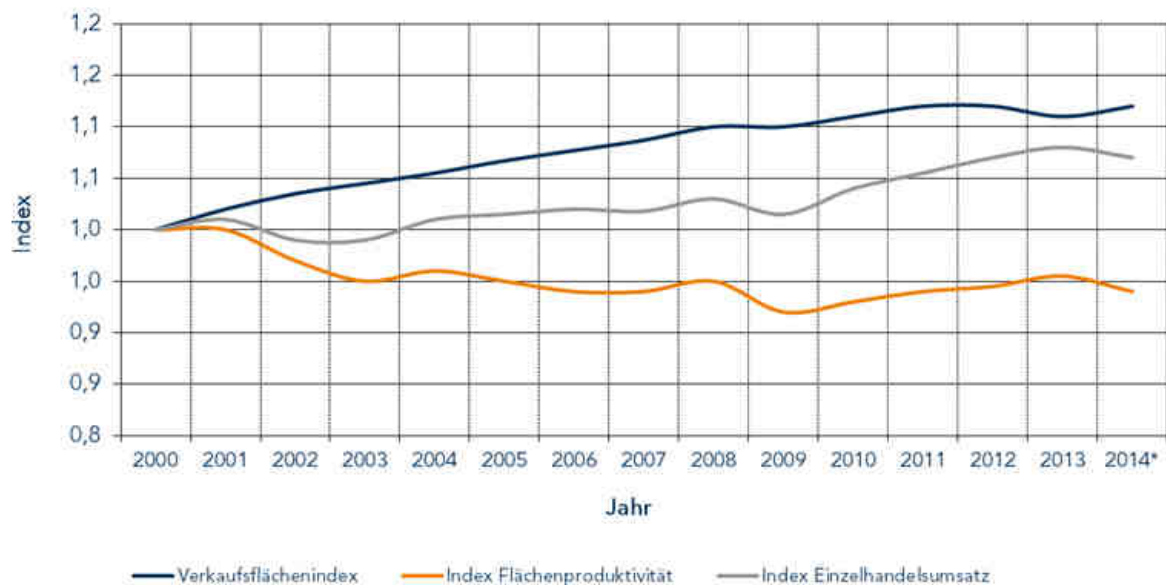
In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben¹⁵ seit Jahren und so ist es derzeit nicht zu erwarten, dass es künftig eine andere Entwicklung geben wird. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden jedoch als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine stagnierende Entwicklung eingestellt.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

¹⁵ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 12: Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2014



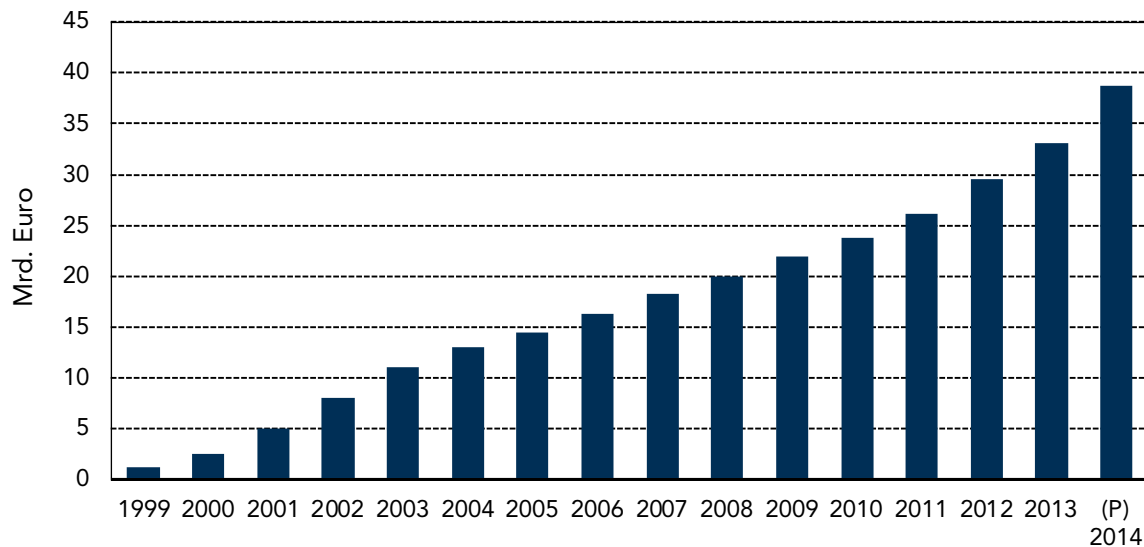
Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2000 bis 2014; *Prognose.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Online-Handel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

Abbildung 13: Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von 1999 bis 2013 und Prognose für 2014



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Website Handelsdaten.de.

Im Bezugsjahr 2013 umfasst dieser insgesamt ein Volumen von rd. 33,1 Mrd. Euro (rd. 9 % des Gesamtumsatzes). Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher sowie Bekleidung und Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu.

Insbesondere bei besonders online-affinen Sortimenten wie z.B. Bücher, Neuen Medien oder Elektrokleingeräten, aber auch in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe können augenblicklich deutlich wachsende Verlagerungen der Umsatzanteile vom stationären Handel zum Online-Handel beobachtet werden. Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit nur mit Unsicherheiten vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce-Umsatzes am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2020 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.¹⁶ Bezogen auf die unterschiedlichen Sortimente ist davon auszugehen, dass jährlich im Schnitt rd. ein bis zwei zusätzliche Prozentpunkte des Umsatzes online erwirtschaftet werden. Zu berücksichtigen ist innerhalb der Untersuchung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, dass bereits in eigenen Sortimentsbereichen erhebliche Einflüsse des Online-Handels spürbar sind (s.o.).

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

¹⁶ Vgl. handelsdaten.de.

Tabelle 7: Eingangsparemeter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Paderborn bis 2018/2023
Bevölkerungsentwicklung	Zunahme zwischen 2,8 und 3,7 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden (Berücksichtigung E-Commerce)
Kaufkraftentwicklung in Paderborn	Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung
Kaufkraftentwicklung im Umland	Rückgang der Kaufkraft aufgrund rückläufiger Bevölkerungsentwicklung im Umland
Online Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend

Quelle: Eigene Darstellung.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Paderborn

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

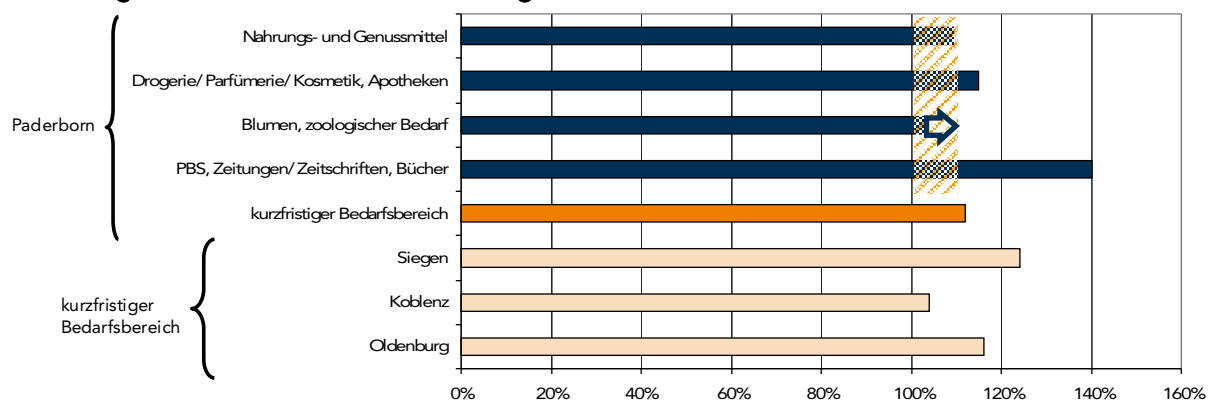
Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Paderborn voraussichtlich durch die steigende Bevölkerungszahl positiv beeinflusst. Auf der anderen Seite ist mit steigenden Abflüssen der Kaufkraft in Richtung Online-Handel zu rechnen, welche jedoch sortimentspezifisch differenziert ausfallen. Im Ergebnis sind nachfrageseitig demnach in ausgewählten Sortimentsgruppen geringe Entwicklungsimpulse aufgrund der positiven Bevölkerungsprognose zu erwarten. Der steigende Anteil des Onlinehandel-Umsatzes wird die Entwicklungspotenziale jedoch – sortimentspezifisch – deutlich einschränken.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten in Folge der weiterhin wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.

Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Paderborn beträgt rd. 148 % (s. Kapitel 4.3). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Zielzentralität. Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Zielzentralität von bis zu 110 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich der Stadt Paderborn) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Durch die Lage von mehreren Grundzentren im räumlichen Umfeld, die selbst keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können, ist für Paderborn auch ein leicht über die verfügbare Kaufkraft vor Ort hinausgehendes Angebot als angemessen zu bewerten.

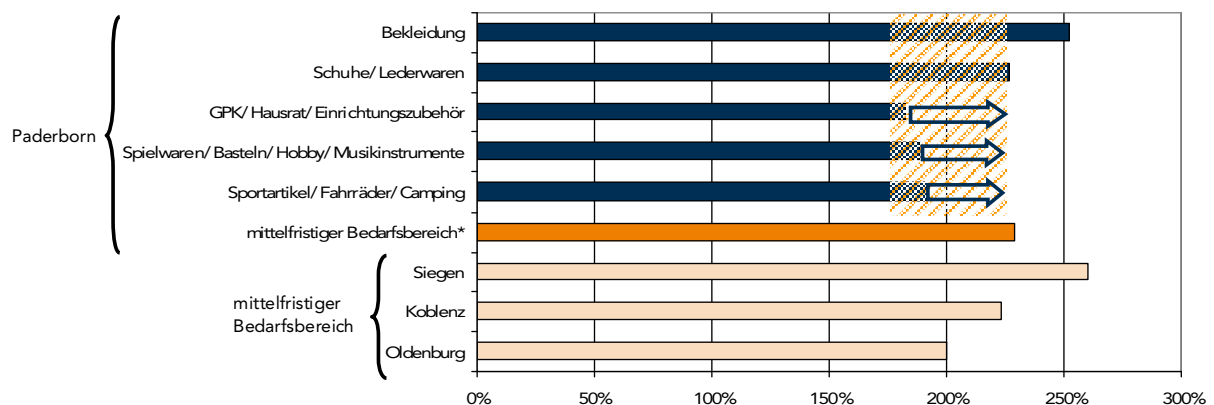
Abbildung 14: Zielzentralitäten kurzfristiger Bedarfsbereich



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2013, Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept Stadt Siegen; Borchert GeolInfo 2009: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; CIMA 2007: Einzelhandelsentwicklungskonzept Oldenburg; schraffierte Fläche kennzeichnet den Bereich der Zielzentralität.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs (ohne Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.) soll dauerhaft eine Zentralität von bis zu rd. 225 % für die i. d. R. zentrenrelevanten Sortimente angestrebt werden. Diese Zielzentralität orientiert sich an den bislang durchschnittlich erreichten Zentralitäten. Eine höhere Zielzentralität kann aktuell aufgrund der Wettbewerbssituation mit den benachbarten Mittel- und Oberzentren nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Zielzentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

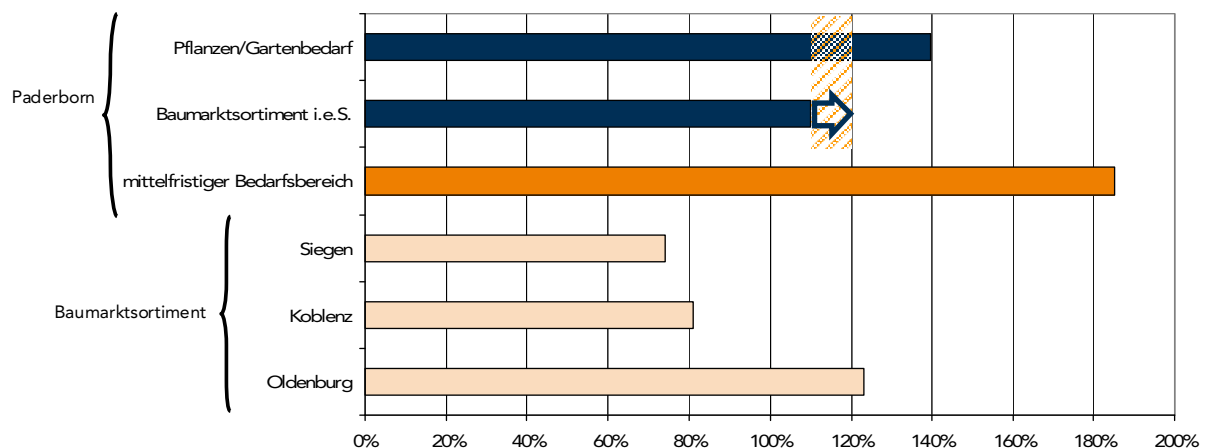
Abbildung 15: Zielzentralitäten mittelfristiger Bedarfsbereich*



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2013, Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept Stadt Siegen; Borchert GeoInfo 2009: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; CIMA 2007: Einzelhandelsentwicklungskonzept Oldenburg; *bereinigt um die Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf; schraffierte Fläche kennzeichnet den Bereich der Zielzentralität.

Für die Sortimente Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. des mittelfristigen Bedarfs wird dauerhaft eine Zielzentralität von 120 % als plausibel angesehen. Da dieses Angebot auch in Mittel- und z. T. auch in Grundzentren in einem hohen Maße vorgehalten wird, erscheint eine darüber hinausgehende Zielzentralität als nicht angemessen.

Abbildung 16: Zielzentralitäten mittelfristiger Bedarfsbereich – Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf

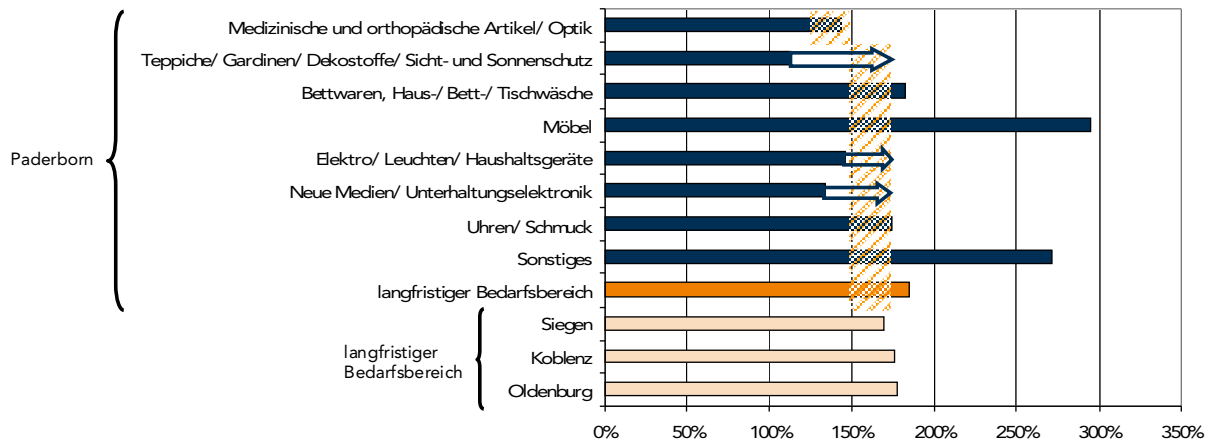


Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2013, Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept Stadt Siegen; Borchert GeoInfo 2009: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; CIMA 2007: Einzelhandelsentwicklungskonzept Oldenburg; schraffierte Fläche kennzeichnet den Bereich der Zielzentralität.

Für die Sortimente des langfristigen Bedarfs soll dauerhaft eine Zielzentralität von bis zu 175 % angestrebt werden. Eine Ausnahme bildet das Sortiment Medizinische und orthopädische Artikel/Optik, wo eine Zielzentralität von bis zu 120 % als plausibel betrachtet wird.

Eine darüber hinausgehende Steigerung der Zentralitäten in diesen Warengruppen ist auch im Vergleich mit weiteren Oberzentren nicht zu erwarten.

Abbildung 17: Zielzentralitäten langfristiger Bedarfsbereich



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2013, Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept Stadt Siegen; Borchert GeoInfo 2009: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; CIMA 2007: Einzelhandelsentwicklungskonzept Oldenburg; schraffierte Fläche kennzeichnet den Bereich der Zielzentralität.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens – unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparmeter – ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2023: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von insgesamt bis zu rd. 69.600 m² Verkaufsfläche (vgl. nachfolgende Tabelle). Diese Größenordnung entspricht etwa 18 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Paderborn. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen unter Beachtung der abgeleiteten Zielzentralitäten.

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen auf. Die Spielräume stellen sich in den einzelnen Bedarfsbereichen wie folgt dar:

Tabelle 8: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Paderborn (in m² VKF)

Warengruppe	2018		2023	
	worst case	best case	worst case	best case
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	5.000	3.100	7.400
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	300	700	500	1.100
Blumen, zoologischer Bedarf	200	1.100	300	1.300
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	300	600	400	900
kurzfristiger Bedarfsbereich	3.100	7.400	4.300	10.700
Bekleidung	-	1.200	-	1.600
Schuhe/Lederwaren	-	300	-	400
Pflanzen/Gartenbedarf	-	600	-	600
Baumarktsortiment i. e. S. (<i>gesonderte Herleitung s.u.</i>)			19.000	29.000
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	2.200	-	2.300
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	-	2.500	-	2.600
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-	2.300	-	2.400
mittelfristiger Bedarfsbereich	-	9.100	19.000	38.900
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	200	-	200
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2.100	5.500	2.000	5.600
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	-	1.200	-	1.200
Möbel	-	1.900	-	2.500
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	200	4.000	-	4.100
Neue Medien/Unterhaltungselektronik*	1.200	5.700	1.000	5.800
Uhren/Schmuck	-	400	-	400
Sonstiges	-	100	-	200
langfristiger Bedarf	3.500	19.000	3.000	20.000
Gesamt	6.600	35.500	26.300	69.600

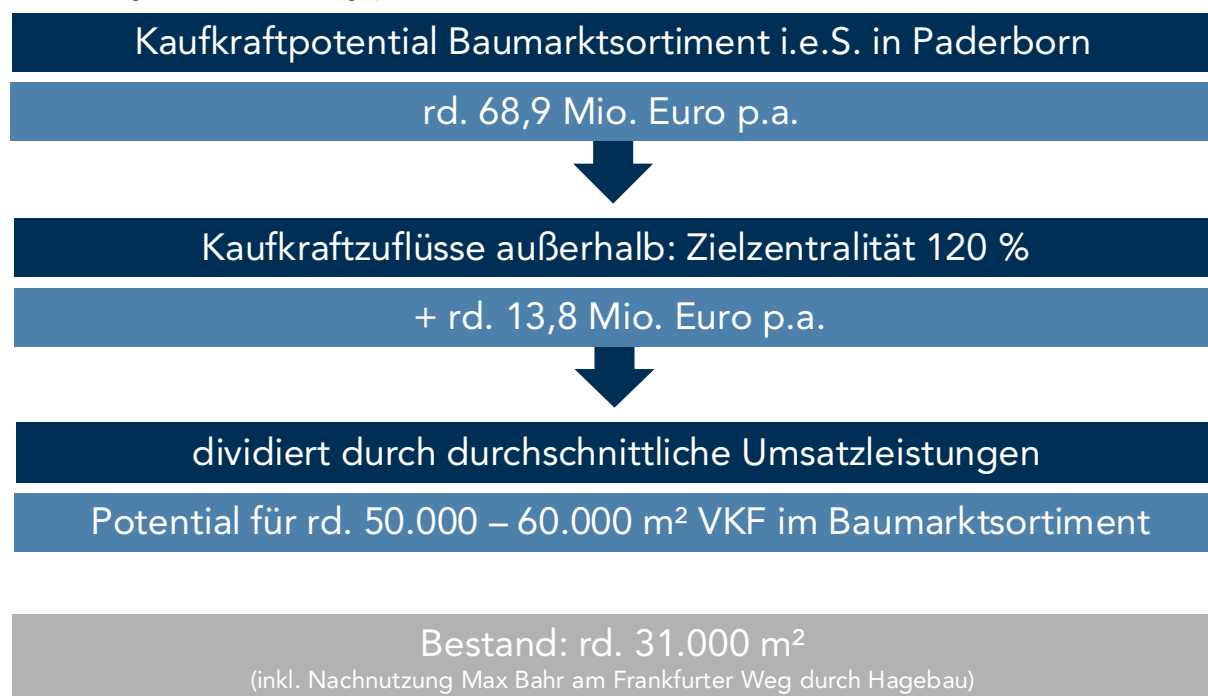
Quelle: Eigene Darstellung; *absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen aufgrund der Ansiedlung von Saturn im Innenstadtzentrum überwiegend ausgeschöpft.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist ein durchaus nennenswerter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für Neuansiedlungen und/oder Erweiterungen von bestehenden Lebensmittelmärkten gegeben. In der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken haben sich durch die

Insolvenz von Schlecker und die damit einhergehende Schließung der entsprechenden Drogeriemärkte auch in Paderborn Strukturveränderungen ergeben. Hieraus ergibt sich - als Substitution für die weggefallenen Verkaufsflächen in dieser Warengruppe - ein gewisser Nachholbedarf bezüglich der Ansiedlung von Drogeriefachmärkten. In den weiteren Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs kann das Verkaufsflächenpotenzial zur Arrondierung der bestehenden Betriebe genutzt werden. Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 7.2 vorgestellt.

Das Verkaufsflächenpotenzial im mittelfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im Wesentlichen durch die Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S., auf die an dieser Stelle gesondert eingegangen werden soll. Aufgrund von Bestandsentwicklungen in der näheren Vergangenheit (Insolvenz von Praktiker und Max Bahr) ergibt sich in der Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. bis zum Jahr 2023 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in der Größenordnung von rd. 19.000 m² bis rd. 29.000 m² Verkaufsfläche (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 18: Entwicklungspotenzial für Baumärkte in Paderborn bis zum Jahr 2023



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel; in dieser Darstellung wurde die Schließung von Praktiker und Max Bahr berücksichtigt.

Bei derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben i. d. R. zwischen rd. 10.000 und 15.000 m² Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich somit für Paderborn (zunächst) das rechnerische Potenzial für bis zu drei weitere Baumärkte oder für entsprechende Erweiterungen der bestehenden Märkte.

Für die übrigen Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs sind nach der unteren Variante aufgrund eines nicht vorhandenen tragfähigen Entwicklungsrahmens eher geringe Entwick-

lungsspielräume ableitbar. In der ambitionierten Variante bestehen hingegen Entwicklungspotenziale zwischen insgesamt rd. 9.100 und 9.900 m² Verkaufsfläche. Diese entfallen insbesondere auf die Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping und begründen jeweils durchaus ein ausreichendes Potenzial für betriebliche Neuansiedlungen.

Im langfristigen Bedarfsbereich ist ein absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen in der unteren Variante zur Ansiedlung von Fachmärkten in den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte vorhanden. Der aufgeführte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im Bereich Unterhaltungselektronik/Neue Medien ist hingegen durch die Ansiedlung eines Saturn-Elektrofachmarkts im Innenstadtzentrum von Paderborn überwiegend ausgeschöpft. In der oberen Variante bestehen Verkaufsflächenpotenziale von insgesamt rd. 19.000 bis 20.000 m² Verkaufsfläche, welche insbesondere in den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik Neuansiedlungen begründen können.

5.1.4 Hinweise zur Bedeutung des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens im Kontext der kommunalen Einzelhandelssteuerung

Es ist zu betonen, dass der dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert) abbilden kann und soll. Es sei explizit darauf verwiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung auf städtebauliche Begründungszusammenhänge (bzw. städtebauliche Auswirkungen) abzustellen ist und nicht auf rein absatzwirtschaftliche Begründungszusammenhänge. Aus dem ermittelten Entwicklungsrahmen lässt sich daher keine abschließende städtebauliche Rechtfertigung für die auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufbauende Bauleitplanung ableiten.

Der ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für die Stadt Paderborn ist unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Paderborn korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen

ist. Erst in diesem Kontext kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

- Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar.
- Auch können Betriebsverlagerungen innerhalb Paderborns gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

Für Paderborn bedeuten die **Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen**,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Paderborns in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Paderborner Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss dieser Ansiedlungsrahmen stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren¹⁷ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenentwicklungsrahmen überschreiten, können zur Verbesserung des

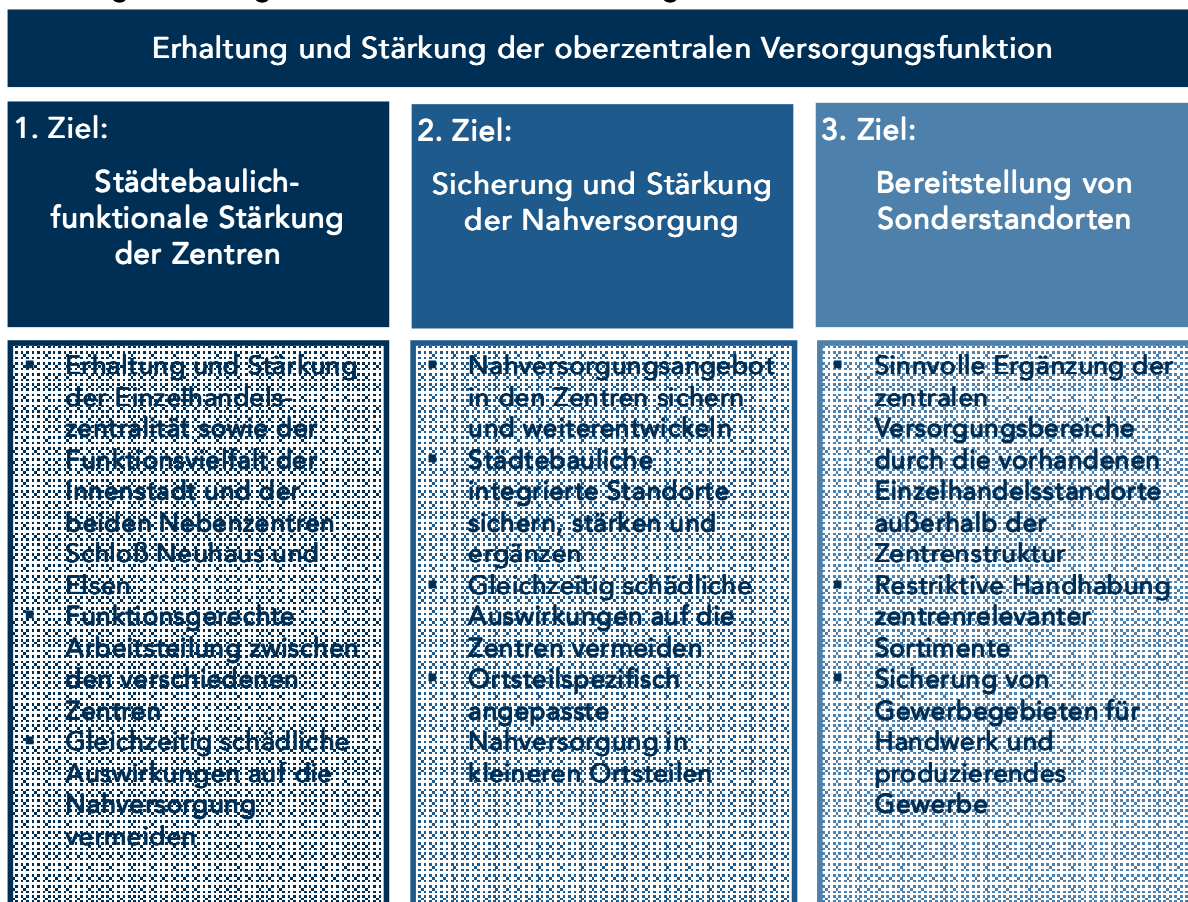
¹⁷ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

gesamstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Paderborn korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele zur zukünftigen gesamstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Paderborn

Die innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009 hergeleiteten und begründeten übergeordneten Entwicklungszielstellungen haben sich bewährt und werden im Rahmen dieser Konzeptfortschreibung somit fortgeführt¹⁸. Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Paderborn bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen weiterhin nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

Abbildung 19: Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele



Quelle: Eigene Darstellung.

¹⁸ vgl. hierzu Junker und Kruse 2009: Kapitel 3.3.

Im Vergleich zu den bestehenden Zielstellungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 erfolgt eine klarere Gliederung der Zielstellungen und Zuordnung zu übergeordneten Zielen, die wiederum untereinander eine Priorisierung erfahren. Zentral im Mittelpunkt stehen weiterhin die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Paderborn mit drei eindeutig priorisierten Entwicklungszielstellungen. Diese übergeordnete Zielstellung aus dem Jahr 2009 bleibt somit weiterhin bestehen.¹⁹ Gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009, in welchem die nachfolgenden Zielstellungen lediglich aufgezählt worden sind, erfolgt allerdings eine klare Priorisierung und Zuordnung der nachgeordneten Ziele.

Das Ziel mit der höchsten Priorität soll die Stärkung der Zentren darstellen. Anknüpfungspunkt dieses Ziels ist die Sicherung und Stärkung der europäischen Stadt mit ihren vitalen Stadtzentren. So hat der Handel seit jeher eine entscheidende Rolle bei der Herausbildung der Städte in Europa gespielt. Diesem übergeordneten Ziel sind zwei Zielstellungen zugeordnet, die bereits im Rahmen des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausgesprochen worden sind. Lediglich die Zielstellung „Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden“ ist im Rahmen dieser Fortschreibung als zusätzliches Ziel aufgenommen worden und betont die Verknüpfung der städtebaulich funktionalen Stärkung der Zentren mit dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Stadt Paderborn.

Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Paderborn zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Dieses Ziel ist ebenfalls bereits innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2009 empfohlen worden, wobei keine nachgeordneten Zielstellungen ausgesprochen worden sind. Mit dem vorliegenden fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden vier tiefergehenden Empfehlungen ausgesprochen, welche die übergeordnete Zielstellung konkretisieren.

Weiterhin sollen für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel Sonderstandorte bereitgestellt werden. Auch diese Zielstellung ist bereits innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahre 2009 empfohlen worden, erfährt aber ebenfalls mit der vorliegenden Fortschreibung eine Konkretisierung.

Für die weiteren – je nach Sortimentsbereich unterschiedlichen – Zielstellungen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Steuerungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Verfolgung des anderen Ziels gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (s. Kapitel 9). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstel-

¹⁹ Vgl. Junker und Kruse 2009, S. 24 ff.

lung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren (s. Kapitel 6 und Kapitel 8). Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Steuerungsgrundsätzen erforderlich, die in Kapitel 10 erfolgt.

6 Zentrenkonzept

Aufbauend auf die im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele werden in den folgenden Kapiteln die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (s. Kapitel 6 bis 8), der Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Paderborner Liste“, Kapitel 9) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsgrundsätze (s. Kapitel 10).

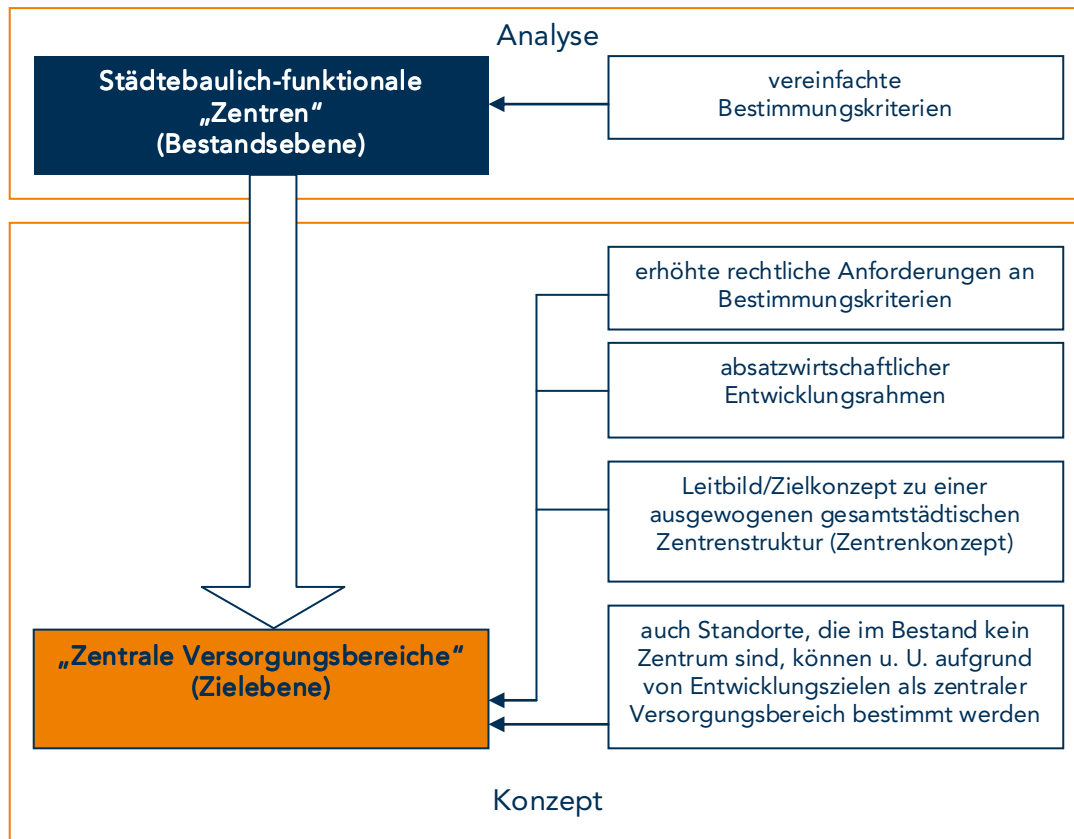
6.1 Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn

Das Zentren- und Standortkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für die Stadt Paderborn unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde liegenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2 detailliert vorgestellt.

Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standortbestandsstruktur hinausgeht.

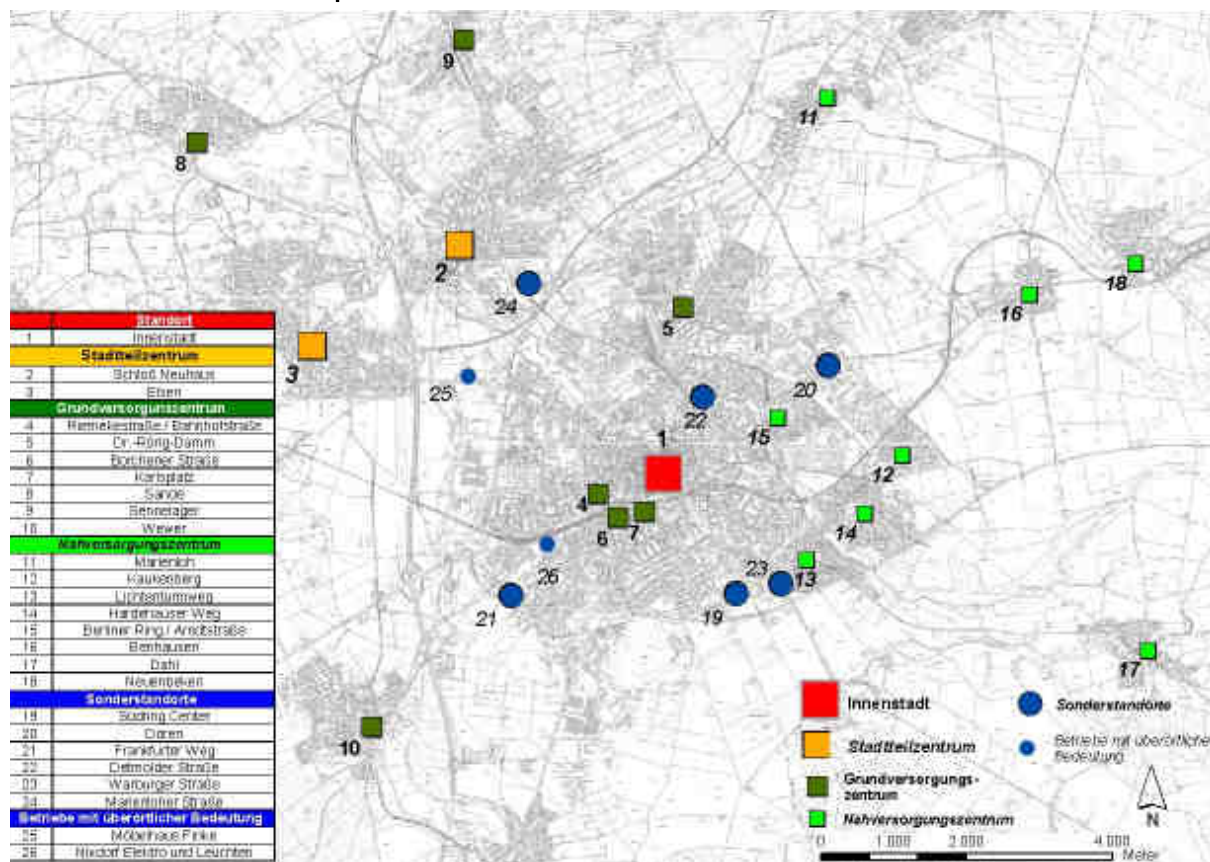
Abbildung 20: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen



Quelle: Eigene Darstellung.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2009 sind in der Stadt Paderborn insgesamt achtzehn zentrale Versorgungsbereiche empfohlen worden. Darüber hinaus sind fünf Sonderstandorte sowie zwei Standorte mit überörtlicher Bedeutung ausgewiesen worden. In der nachfolgenden Abbildung sind die Bestandsstruktur sowie die räumliche Verteilung der einzelnen Standortbereiche aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ersichtlich.

Abbildung 21: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009



Quelle: Junker und Kruse 2009, S. 31.

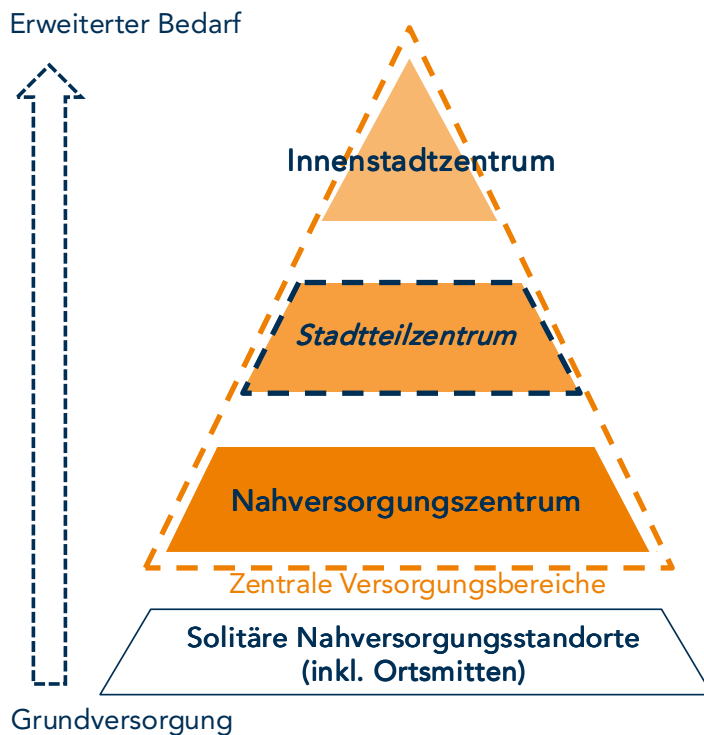
Im Rahmen der Konzeptfortschreibung werden in Paderborn insgesamt fünfzehn zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. So stellen die Ortsmitte der abgesetzten Ortsteile Neuenbeken, Dahl und Benhausen keine empfohlenen zentralen Versorgungsbereiche mehr da (vgl. Kapitel 6.5), ebenso erfüllt der zentrale Versorgungsbereich Karlsplatz vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. hierzu OVG NRW, 15.02.2012, AZ 10 D 32/11.NE). Neu ausgewiesen ist hingegen der zentrale Versorgungsbereich Detmolder Straße nördlich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum, da dieser die Bestandskriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt und für den dicht besiedelten Bereich der nördlichen Kernstadt Paderborns eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Zudem hat sich auch die Hierarchisierung gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 verändert: So entfällt die Kategorie „Grundversorgungszentrum“, so dass anstatt von vier in dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept lediglich drei unterschiedliche hierarchische Funktionszuweisungen, nämlich das Innenstadtzentrum, die Stadtteilzentren sowie die Nahversorgungszentren empfohlen werden. Hierarchisch weist das Innenstadtzentrum die größte Bedeutung auf, gefolgt von den Stadtteilzentren Elsen und Schloß Neuhaus sowie den elf Nahversorgungszentren.

Die Kategorie der Grundversorgungszentren wird nicht weiter fortgeschrieben, da die konzeptionellen Zielstellungen für diese Zentrenkategorie bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 identisch gewesen sind. Zur Vereinfachung wird entsprechend in der aktuellen Fortschreibung auf die Aufspaltung in zwei Kategorien verzichtet.

Neben der Analyse der Zentrenstruktur erfolgt zudem eine Kategorisierung der Zentrentypen, die sich an den heutzutage üblichen und in der Rechtsprechung anerkannten Zentrentypen orientiert. Dem Innenstadtzentrum als Hauptzentrum der Stadt Paderborn kommt demnach eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion zu. Die Stadtteilzentren Schloß Neuhaus und Elsen sind zentrale Versorgungsbereiche mit einer jeweils stadtteilweiten Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt auf die kurzfristigen Bedarfsgüter sowie ergänzenden Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarf. Die weiteren Nahversorgungszentren stellen Versorgungsbereiche insb. im Rahmen der Grundversorgung für die zugeordneten Stadtteile dar. Die zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn sind aufgrund ihrer ermittelten Ausgangsposition (u. a. Einzelhandelsbestand) unterschiedlich geprägt. Daraus folgend ist eine funktionale Differenzierung zu empfehlen. Ergänzt werden diese Standorte durch weitere solitäre Einzellagen in überwiegend städtebaulich integrierten Lagen.

Die Zentrenstruktur für die Stadt Paderborn stellt sich demnach wie folgt dar:

Abbildung 22: Schematische Darstellung der Zentrenstruktur der Stadt Paderborn



Quelle: Eigene Darstellung.

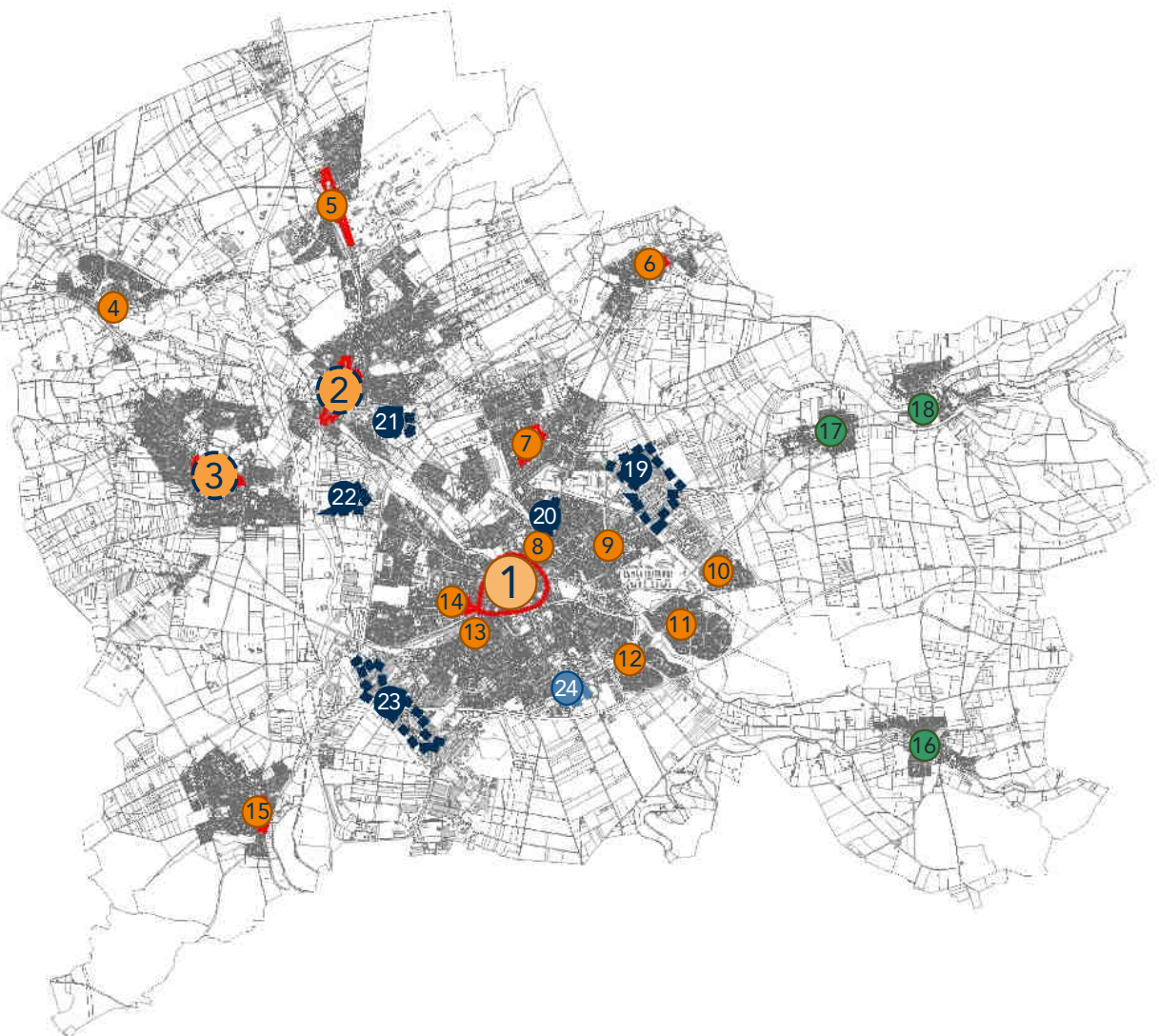
Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden innerhalb des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts weitere Standorte mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen, diese sind namentlich:

- Ortsmitten (s. hierzu Kapitel 7),
- Sonderstandorte (s. hierzu Kapitel 8.1) und
- Ergänzungsstandorte (s. hierzu Kapitel 8.2)

Die Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche sowie ihre Verteilung im Stadtgebiet, ergänzt um weitere Standortbereiche, die keine zentralen Versorgungsbereiche sind, sowie Einzelhandelsbetriebe in Einzellage, trägt zu einer räumlich ausgewogenen Versorgung der Paderborner Bevölkerung bei (s. folgende Abbildung).

Abbildung 23: Die Zentrenstruktur in Paderborn



Innenstadtzentrum	
1	Innenstadtzentrum
Stadtteilzentrum	
2	Schloss Neuhaus
3	Elsen
Nahversorgungszentrum	
4	Sande
5	Sennelager
6	Marienloh
7	Dr.-Rörig-Damm
8	Detmolder Straße
9	Berliner Ring/Arndtstraße
10	Kaukenberg
11	Hardehauser Weg
12	Lichtenturmweg
13	Borchener Straße
14	Riemekestraße
15	Wewer
Ortsmitte	
16	Dahl
17	Benhausen
18	Neuenbeken
Sonderstandorte	
19	Dören
20	Detmolder Straße
21	Marienloher Straße
22	Möbel/Baumarkt
23	Frankfurter Weg
Ergänzungsstandort	
24	Südring-Center/Real

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Paderborn

6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Paderborn

Das Innenstadtzentrum Paderborn ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und die umliegenden Kommunen im Einzugsgebiet. Als städtebauliches Zentrum der als Oberzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkt für sämtliche Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten.

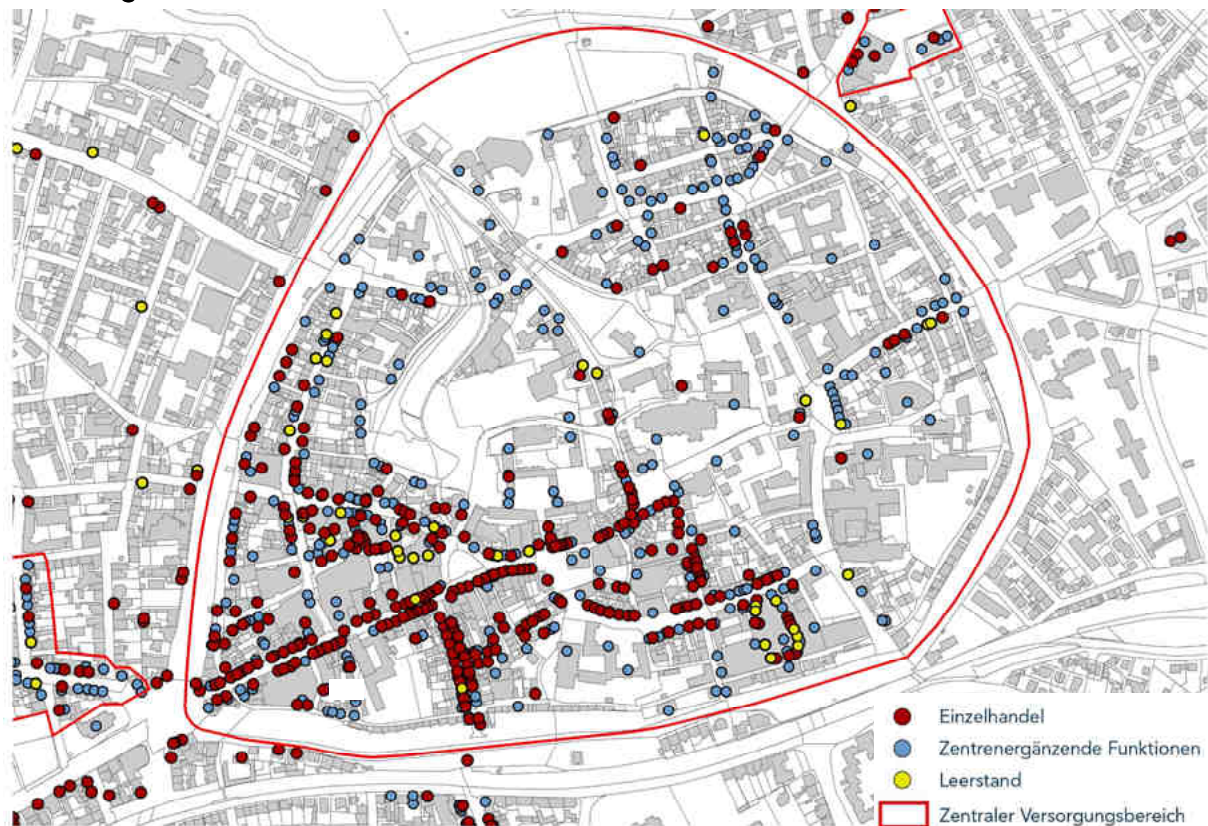
Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen, er trägt somit erheblich zu einer vitalen, kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei; unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsinfrastruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum

Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist sehr gut gegeben. Einerseits ist das Innenstadtzentrum großräumig über die Bundesautobahn A33 sowie die Bundesstraßen B1 und B64 erreichbar. Andererseits ist der Hauptgeschäftsbereich über die zentralen Hauptverkehrsstraßen (u.a. Bahnhofstraße, Borchener Straße, Neuhäuser Straße), welche die Innerstadt erschließen, sowie aufgrund der zentralen Lage im Hauptsiedlungsbereich aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege sowie die Gestaltung eines Teils des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum als Fußgängerzone als gut zu bewerten.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Innenstadtzentrum durch den rd. 400 Meter entfernten Hauptbahnhof Paderborn (westlich des Innenstadtzentrums in fußläufiger Erreichbarkeit) angeschlossen, welcher neben regionalen auch leistungsfähige überregionale Verbindungen in das Ruhrgebiet, Rheinland und Münsterland sowie in Richtung Hannover bereithält. Die an das Innenstadtzentrum angegliederten Omnibushaltestellen sowie der an den Bahnhof angegliederte Busbahnhof verbinden das Innenstadtzentrum mit den weiteren Siedlungsbereichen und den umliegenden Städten und Gemeinden.

Abbildung 24: Innenstadtzentrum – Bestandsstruktur



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Die räumliche Ausdehnung des Innenstadtzentrums erstreckt sich innerhalb des als Ringstraße ausgebauten historischen Walls. Damit bleibt der zentrale Versorgungsbereich gemäß der beschlossenen Abgrenzung im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009 ohne Veränderungen bestehen.

Den Haupteinkaufsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum stellt die Fußgängerzone entlang der Westernstraße sowie der Straße Kamp dar, also insbesondere der südwestlich und südliche Bereich des zentralen Versorgungsbereiches. Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2009 ist diesem Bereich eine Funktion als Hauptgeschäftsbereich zugewiesen worden.²⁰ Städtebaulich ist der Bereich durch ein Nebeneinander von funktionaler sowie überwiegend hochwertiger und teilweise historisch/historisierender Bebauung, insbesondere in räumlicher Nähe zum Rathausplatz und Marienplatz, gekennzeichnet, in der sich die mittelalterliche Stadtstruktur widerspiegelt. Diese garantieren in ihrer Ensemblewirkung, verbunden mit einer überwiegend hohen Aufent-

²⁰ Vgl. Junker und Kruse 2009, S. 37.

haltsqualität im öffentlichen Raum, positive Impulse für den Einzelhandelsstandort Innenstadtzentrum.

Der zentrale und nordöstliche Bereich des Innenstadtzentrums bietet, neben Einzelhandelsnutzungen, einen hohen Anteil an zentrenergänzenden Funktionen, welche vor allem den Unterarten Kultur-, Verwaltungs- oder Kircheneinrichtungen sowie gastronomischen und sonstigen Dienstleistungsbetrieben zuzuordnen sind. Städtebaulich ist das Gebiet vor allem von markanten Gebäuden wie u.a. dem Paderborner Dom, dem LWL-Museum in der Kaiserpfalz oder dem Museum für Stadtgeschichte geprägt. Diese Einrichtungen stehen im funktionalen Zusammenhang mit dem Einzelhandel, da sie ihrerseits Besucherfrequenzen generieren, von denen angrenzende Lagebereiche profitieren können.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal des Innenstadtzentrums Paderborn stellen die im Zentrum sowie im Norden des zentralen Versorgungsbereiches befindlichen Paderquellen dar, welche den Fluss Pader speisen. Diese entspringen an insgesamt sechs eingefassten Quellbecken im Innenstadtzentrum, die sich teilweise innerhalb großflächiger Grünanlagen befinden und somit eine innenstadtnahe Naherholungs- und Freizeitfunktion übernehmen.²¹

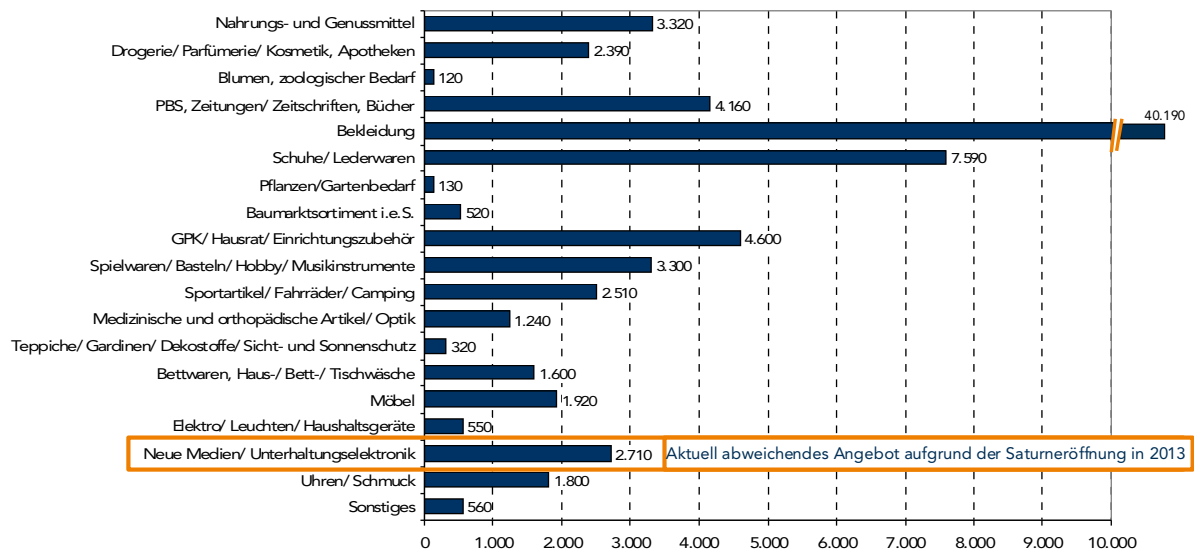
Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Das Innenstadtzentrum Paderborn verfügt über die größte Angebotsvielfalt in fast allen Bedarfsbereichen, Betriebstypen und –größen in der Stadt Paderborn. Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich 308 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 79.550 m² verortet. Gemessen an der Verkaufsfläche liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum mit rd. 40.190 m² eindeutig in der Warengruppe Bekleidung. Nachfolgend verzeichnen, mit deutlichem Abstand, die Warengruppen Schuhe/Lederwaren mit rd. 7.590 m², GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und PBS, Zeitungen/Zeitschriften mit rd. 4.160 m² die nächst größeren Verkaufsflächen (s. folgende Abbildung).

Die größten Betriebe im Innenstadtzentrum sind das Kaufhaus Galeria Kaufhof, die Bekleidungskaufhäuser Klingenthal, Peek & Cloppenburg sowie C&A. Diese Betriebe stellen somit wichtige Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Paderborn dar.

²¹ Vgl. Stadtplanungsamt Paderborn 2010, S. 63.

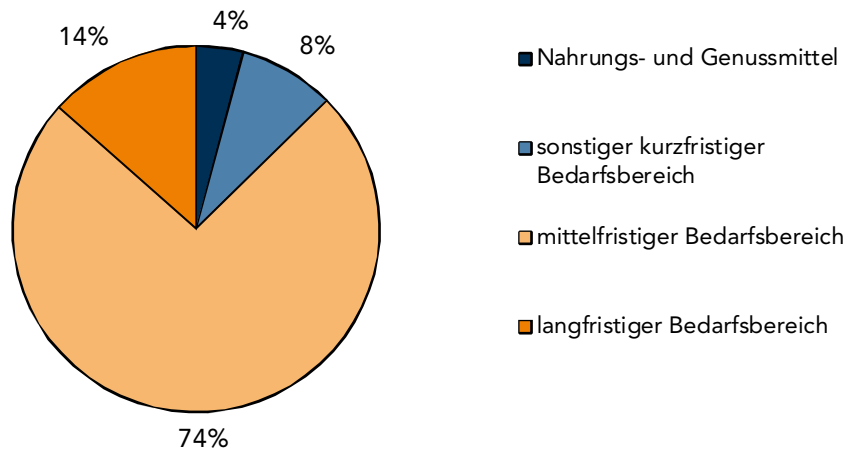
Abbildung 25: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) nach Warengruppen im Innenstadtzentrum Paderborn



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren.

Das Einzelhandelsangebot im Innenstadtzentrum generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 74 %), wobei insbesondere dem innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung eine hohe Bedeutung mit rd. 50 % der Gesamtverkaufsfläche zukommt. Das Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich wird darüber hinaus insbesondere in den Warengruppen Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente dargestellt. Güter des langfristigen Bedarfsbereichs nehmen rd. 14 % an der Gesamtverkaufsfläche im Innenstadtzentrum ein, wobei die Verkaufsflächenanteile zum größten Teil durch die Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Uhren/Schmuck sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche gebildet werden. Auf Angebote des kurzfristigen Bedarfs entfallen rd. 12 % der innerstädtischen Verkaufsfläche, schwerpunktmäßig auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Abbildung 26: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum

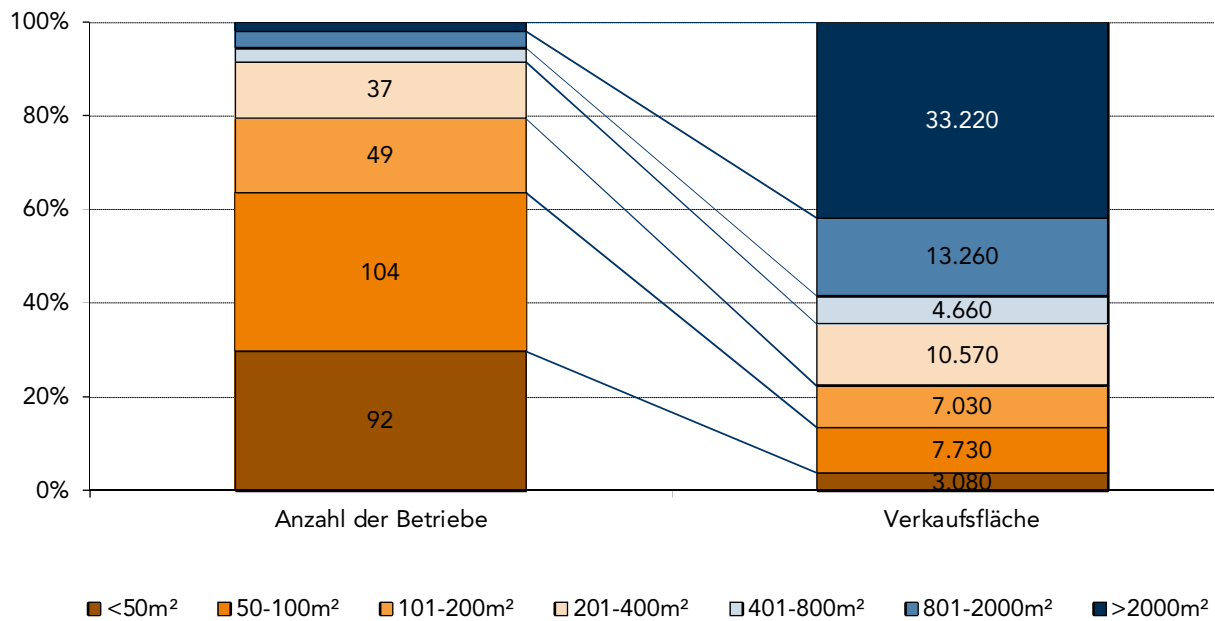


Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013.

Betriebsgrößenstruktur

Ein Blick auf die Verkaufsflächenstruktur des Innenstadtzentrums zeigt, welche Betriebsgrößen in den unterschiedlichen Lagebereichen prägend sind. Mit rd. 80 % verfügt die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum über Ladengrößen von bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis > 2.000 m²) sind im zentralen Versorgungsbereich mit insgesamt nur rd. 20 % vertreten (vgl. nachfolgende Abbildung), sodass sich insgesamt zwar eine Mischung aus großen und kleinen Ladeneinheiten ergibt, jedoch ein deutlicher Schwerpunkt bei den kleineren Betrieben vorhanden ist. Die durchschnittliche Ladengröße im Innenstadtzentrum beträgt rd. 258 m².

Abbildung 27: Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet.

In der räumlichen Verteilung der Betriebe nach Größenklassen wird deutlich, dass überwiegend eine Mischung aus kleinteiligen Ladenlokalen (unter 200 m² VKF) und großmaßstäblichen Anbietern über 200 m² VKF vorzufinden ist. Dabei lässt sich allerdings eine gewisse Konzentration von großmaßstäblichen Anbietern entlang der Hauptlage (Westerstraße) sowie im Bereich der Königsstraße bzw. des Königplatzes feststellen. Gleichzeitig sind entlang der Straße Kamp sowie im Bereich Rathausplatz und außerhalb der zusammenhängenden Einzelhandelslagen überwiegend kleinteilige Ladenlokale angesiedelt. Eine Ausnahme hiervon stellt das Einkaufszentrum Libori-Galerie an der Liboribergstraße im Süden des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum dar.

Abbildung 28: Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum Paderborns



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion, wie beispielsweise Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs. Daher beziehen die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und –vielfalt ein²².

In Paderborn wird das Einzelhandelsangebot im Innenstadtzentrum durch insgesamt 324 Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen etc. zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen eines Dienstleistungs- oder Gastronomieangebots, so dass diese Einrichtung zur Attraktivierung und Belebung des Innenstadtzentrums beitragen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausge-

²² Vgl. Einzelhandelserlass NRW

wogen über den zentralen Versorgungsbereich verteilt. Anteilig nehmen sie insbesondere im östlichen Teil des Innenstadtzentrums eine vorherrschende Rolle ein.

Ladenleerstand

Leerstände spielen als Indikator für die Attraktivität und Vitalität eines Stadtzentrums eine entscheidende Rolle. Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (11/2012 bis 01/2013) insgesamt 37 Ladenlokale leer. Bei den Leerständen handelte es sich überwiegend um kleinflächige Ladenlokale, welche den Flächenansprüchen aktueller Betreiber nur noch bedingt entsprechen. Eine Konzentration leerstehender Ladeneinheiten war zum Erhebungszeitpunkt insbesondere innerhalb der Libori-Galerie festzustellen, dadurch ergeben sich allerdings noch keine unmittelbar qualitativ negativen Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down“-Prozesses, da diese auch zum Teil durch interne Umstrukturierungsprozesse innerhalb des Einkaufszentrum bedingt sind.

6.2.2 Räumliche und funktionale Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Innenstadtzentrum

Innere Organisation des Innenstadtzentrums

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagen differenziert werden. Zur inneren Differenzierung der Paderborner Innenstadt werden mit der Hauptlage sowie dem Ergänzungsbereich zwei unterschiedliche Lagebereiche definiert. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur sowie der Zielvorstellungen und berücksichtigt damit auch die Analyse der Nutzungsstrukturen zum Eingang dieses Kapitels. Für die unterschiedlichen Lagebereiche des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum werden in Kapitel 10 differenzierte Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Steuerungsgrundsätze getroffen.

Hauptlage

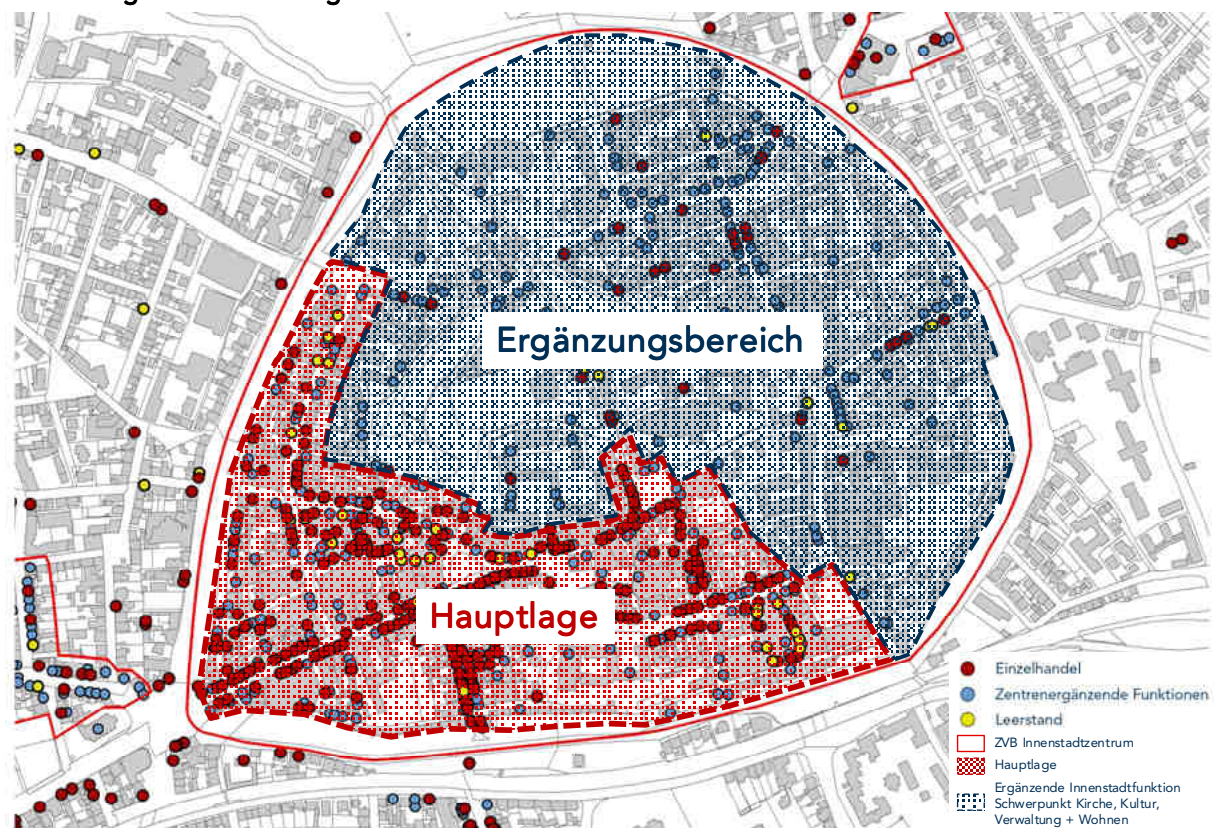
Als Hauptlage kann die beste Adresse eines Geschäftsbereiches bezeichnet werden. Eine erhöhte Handelsdichte, ein hoher Filialisierungsgrad sowie erhöhte Passantenfrequenzen sind charakteristisch. Innerhalb des Innenstadtzentrums Paderborn ergibt sich die Hauptlage aus dem städtebaulichen Gefüge von Straßen, Plätzen und Gassen entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußgängerzone und den unmittelbar angrenzenden Bereichen. Durch die höchste Funktionsdichte aus Einzelhandelsbetrieben und den ergänzenden Nutzungen ist die Hauptlage im Bereich zwischen Westernstraße und Marienstraße bzw. Marienplatz, entlang der Straße Kamp sowie im Bereich Rathausplatz und Schildern vorzufinden und soll auch künftig entsprechend weiterentwickelt werden. In diesem Bereich ist neben den Magnetbetrieben Galeria Kaufhof, Peek & Cloppenburg, C&A sowie Klingenthal auch das Shopping Center „Libori Galerie“ verortet.

Abweichend zur Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2009 wird in die Hauptlage des ZVB Innenstadtzentrum auch der Lagebereich der nördlichen Königstraße mit aufgenommen. Dieser Lagebereich zeichnet sich durch eine hohe Funktionsdichte aus und ist unmittelbar an einen wichtigen Frequenzbringer des Innenstadtzentrums (C&A) angrenzend.

Ergänzungsbereich

Im Ergänzungsbereich, welcher sich nördlich sowie östlich der Hauptlage anschließt, nimmt gegenwärtig der Einzelhandel eine untergeordnete Rolle ein. Die Geschäftsstruktur in diesem Bereich wird überwiegend gekennzeichnet durch kleinteiligen Einzelhandel, der Besatz ist wesentlich geringer als in der Hauptlage und auch die Passantenfrequenzen in diesem Bereich nehmen deutlich ab. Prägend für diesen Bereich sind die Einrichtungen von Kirche, Kultur und Verwaltung sowie ein, gegenüber der Hauptlage, höherer Anteil von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in Erdgeschosslage.

Abbildung 29: Innere Organisation des Innenstadtzentrums



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Funktionale Entwicklungszielstellungen

Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum – unter Beachtung der inneren Gliederung – in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Paderborn, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 9: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festigung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Paderborn und die Umgebung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, ▪ Konzentration der Weiterentwicklung auf die Hauptlage des Innenstadtzentrums (vgl. Abbildung 29): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots in der Hauptlage ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften sowie der (großflächigen) Magnetbetriebe ▪ Im Ergänzungsbereich (vgl. Abbildung 29) sind Entwicklungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben nur bis zu einer Verkaufsfläche < 400m² zu empfehlen, ▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung in dem Innenstadtzentrum: Gastronomie, Kultur, Verwaltung, Wohnen, Bildung, Verkehr etc., ▪ Sicherung und Entwicklung eines städtebaulich-attraktiven Standortumfeldes.

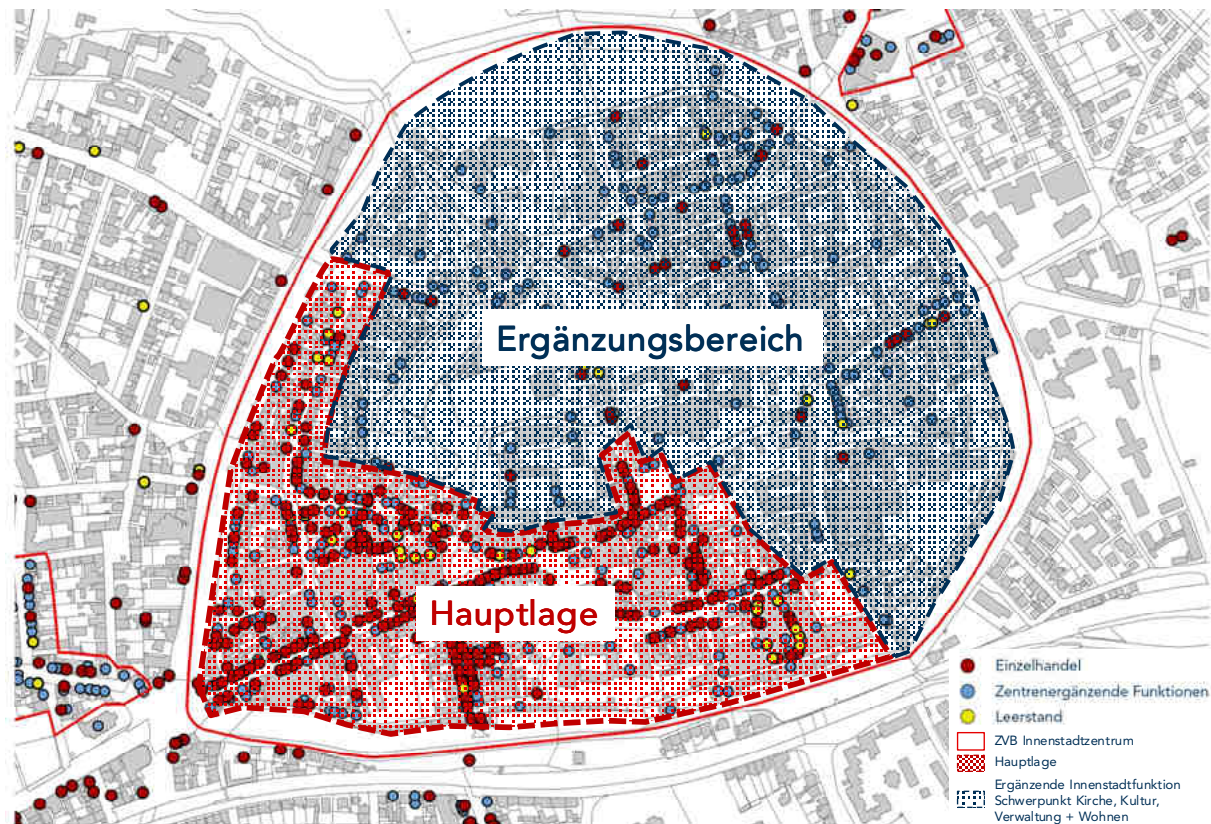
Quelle: Eigene Darstellung.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Paderborn zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Steuerungsgrundsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung.

6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele, ergibt sich die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.

Abbildung 30: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

In Paderborn ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum aus städtebaulicher und funktionaler Sicht eindeutig durch den Verlauf der Wallanlage definiert und zudem durch eindeutig erkennbare Eingangsbereiche ablesbar. Folglich wird die bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 empfohlene Abgrenzung des Innenstadtzentrums im Rahmen der Überprüfung unverändert fortgeschrieben und umfasst somit alle Bereiche innerhalb des historischen Wallrings.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum:

- Die Abgrenzung des Innenstadtzentrums orientiert sich eindeutig am Verlauf der historischen Wallanlage.
- Folglich wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum im Norden durch den Heierswall, im Osten durch den Gierswall und Busdorfwall, im Süden durch die Straße Liboriberg und Le-Mans-Wall sowie im Westen durch die Friedrichstraße und den Paderwall begrenzt und umfasst somit alle Bereiche innerhalb des historischen Wallrings.

6.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtteilzentren

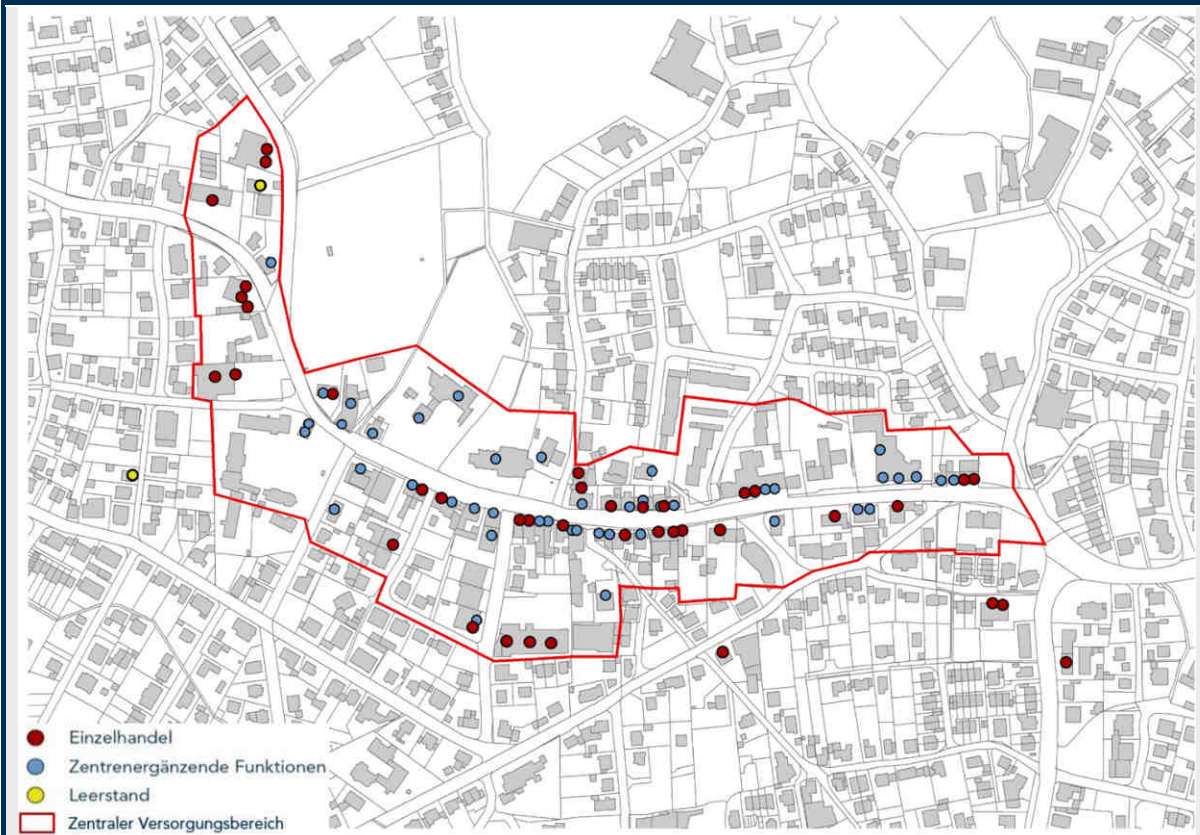
Die Stadtteilzentren stellen – nach dem Innenstadtzentrum – die zweite Stufe im Rahmen der Zentrenhierarchie des Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn dar. Im Vergleich zum Innenstadtzentrum verfügen die Stadtteilzentren über eine deutlich geringere regionale Ausstrahlung und einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz. Die Stadtteilzentren sollen durch das Einzelhandelsangebot der Stadtteilversorgung dienen. Entsprechend sind die Stadtteilzentren funktionsgerecht weiterzuentwickeln, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum zu erwarten sind.

Die Funktionsstruktur der Stadtteilzentren stellt sich idealtypisch wie folgt dar:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- umfassende Ergänzung um Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich (orientiert an der Stadtteilversorgung),
- breit gefächertes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen).

Tabelle 10: Zentrensteckbrief: Stadtteilzentrum Elsen

ZVB Stadtteilzentrum Elsen



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner Stadtteil	16.040	Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich Weiterhin deutliche Angebotsergänzung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ohne nennenswerten Warengruppenschwerpunkt	
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	5.620		
Anzahl EH-Betriebe	35		
Anzahl Leerstände	1		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	44		
Magnetbetriebe	Rewe, Edeka neukauf		
Verkaufsfläche		in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		rd. 3.800	rd. 68
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		rd. 1.210	rd. 21
Überwiegend langfristiger Bedarf		rd. 610	rd. 11

ZVB Stadtteilzentrum Elsen (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Westlich der Kernstadt im Stadtteil Elsen Anbindung MIV: B1, L756 Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 6, 61, 68 und R45)
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Gewachsene Strukturen mit hoher baulicher Dichte Keine Fußgängerzone Überwiegend kleinflächiger EH-Besatz, ergänzt um zwei großflächige Anbieter Von-Ketteler-Straße als zentrale Achse des zentralen Versorgungsbereichs Beidseitiger, nicht durchgängiger Besatz an Ladenlokalen ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
Räumliche Abgrenzungsempfehlung	Nördlich und südlich angrenzende Bereiche entlang der Von-Ketteler-Straße zwischen der Kreuzung mit der Gunnestraße im Osten sowie mit der Gesselner Straße im Westen Im Süden umfasst die Abgrenzung zudem die Einzelhandelsbetriebe an der Dionysiusstraße und angrenzenden Siedlungsbereiche
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Funktionszuweisung	Stadtteilversorgungsfunktion für den Stadtteil Elsen
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Leistungsfähige Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetriebe	Fehlen eines Lebensmitteldiscounters
Kaum Leerstände	Drogeriewarenangebot lediglich als Randsortiment
Vielzahl zentrenergänzender Funktionen	Zum Teil geringe Einzelhandelsdichte
Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV)	hohe Verkehrsbelastung
Straßenbegleitendes Parken	

ZVB Stadtteilzentrum Elsen (Fortsetzung)

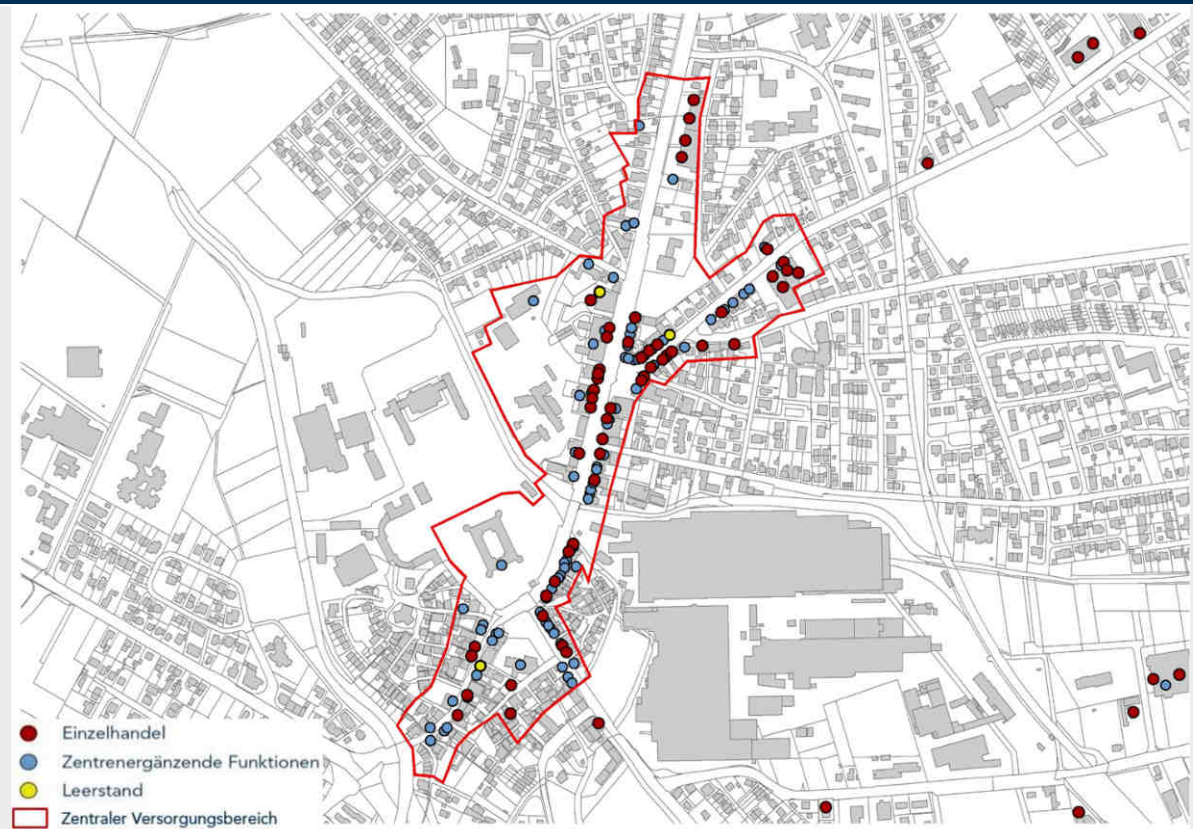
Planungsziele/Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum für den Stadtteil Elsen: Angebotsergänzung um Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt zu empfehlen
- Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensmittelvollsortimenter als Nahversorger und wichtige Magnetbetriebe, ergänzt um der Versorgung des zugeordneten Stadtteils dienenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 11: Zentrensteckbrief: Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus

ZVB Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner Stadtteil	23.570	Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich Weiterhin deutliche Angebotsergänzung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Bekleidung)	
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 7.510		
Anzahl EH-Betriebe	52		
Anzahl Leerstände	3		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	81		
Magnetbetriebe	Rewe, Netto, Aldi, Rossmann		
Verkaufsfläche		in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		3.890	52
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		2.900	39
Überwiegend langfristiger Bedarf		720	9

ZVB Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	<p>Nordwestlich der Kernstadt im Stadtteil Schloß Neuhaus</p> <p>Anbindung MIV: B1, L756</p> <p>Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 1, 11, 58 und R20)</p>
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	<p>Gewachsene Strukturen; z.T. historische Bausubstanz und attraktive städtebauliche Qualität</p> <p>Keine Fußgängerzone</p> <p>Überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz, ergänzt um einzelne großflächige Anbieter</p> <p>Bandartige Struktur entlang der Residenzstraße/Bielefelder Straße mit Ausläufern in die Hatzfelder Straße und Schloßstraße</p> <p>Insbesondere im mittleren Bereich hohe Nutzungsdichte, in den Randbereichen abnehmende Nutzungsdichte</p> <p>Stadtteilversorgungsfunktion: Stadtteil Schloß Neuhaus</p>
Abgrenzungsempfehlung	<p>Angrenzende Bereiche entlang der Residenzstraße/Bielefelder zwischen der Kreuzung mit der Cäcilienstraße im Süden bis zum Ende des Einzelhandelsbesatzes im Bereich der Einmündung der Memelstraße im Norden</p> <p>Ergänzt um die durch Einzelhandelsbetriebe geprägten Bereiche der Neuhäuser Kirchstraße sowie der Hatzfelder Straße</p>
Anforderungen an ZVB	<p>Bestandsstruktur erfüllt Kriterien (vgl. Kapitel 2.2)</p> <p>Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich</p> <p>Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben</p>
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
angemessenes Nahversorgungsangebot (Kombination aus Discounter, Vollsortimenter und Drogeriefachmarkt)	Zum Teil geringe Einzelhandelsdichte in Randbereichen
Leistungsfähige Magnetbetriebe	langgezogene Struktur
Angebotsergänzung im mittelfristigen Bedarfsbereich	hohes Verkehrsaufkommen in Spitzenzeiten
geringe Leerstandsanzahl	zum Teil Barrierewirkung durch Residenzstraße/Bielefelder Straße
Vielzahl von Komplementärnutzungen	

ZVB Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus (Fortsetzung)**Planungsziele/Handlungsempfehlungen**

Sicherung und Weiterentwicklung der Stadtteilversorgungsfunktion für den Stadtteil Schloß Neuhaus

Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote ergänzt um der Versorgung des Stadtteils dienenden Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs

Keine weitere räumliche Ausdehnung des bereits weitläufigen Zentrums zu empfehlen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

6.4 Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren stellen die unterste Ebene der Standorthierarchie der zentralen Versorgungsbereiche dar. Entsprechend sind diese Zentren durch ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen geprägt. Den Nahversorgungszentren kommt jedoch eine wichtige Bedeutung zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung zu.

Die idealtypische Nutzungsstruktur eines Nahversorgungszentrums und demnach auch die langfristige Entwicklungszielstellung für die Nahversorgungszentren kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 12: Idealtypische Nutzungsstruktur eines Nahversorgungszentrums

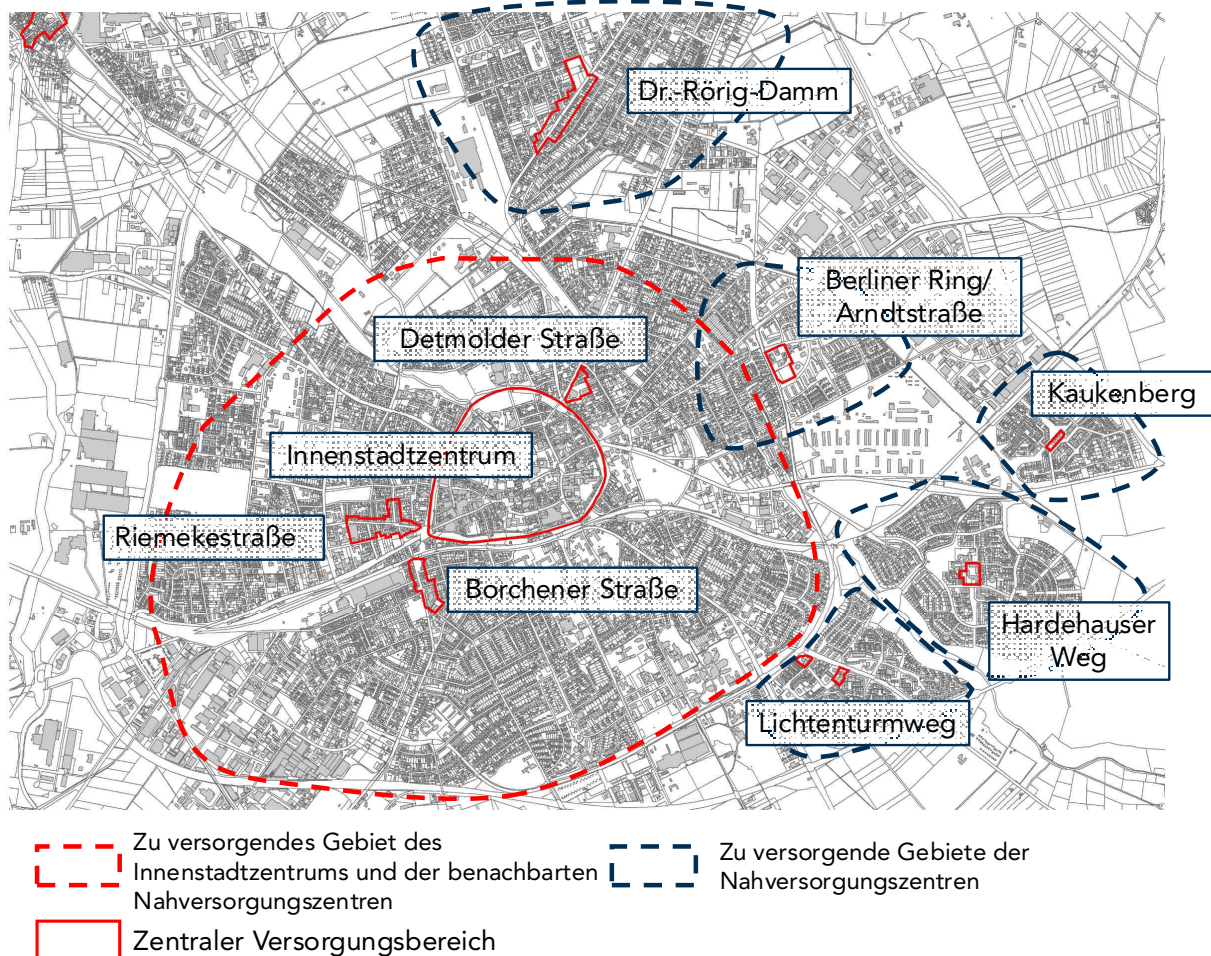
	Betriebsstruktur
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LM-Vollsortimenter oder LM-Discounter ▪ Betriebe des LM-Handwerks
(Schnitt-) Blumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Floristik Fachgeschäft
Drogeriewaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogeriefachmarkt oder ▪ Randsortiment in LM-Märkten
Pharmazeutische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apotheke
Zeitungen/ Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachgeschäft ▪ Kioskbetriebe oder ▪ Randsortiment in LM-Märkten
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bank-SB-Terminals ▪ Ladenähnliche DL (z.B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...) ▪ Postagentur
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imbiss, Café

Quelle: Eigene Darstellung.

6.4.1 Nahversorgungszentren in der Kernstadt

Die Nahversorgungszentren in der Kernstadt Paderborns gliedern sich entsprechend der dichten Siedlungsstruktur radial um das Innenstadtzentrum. Darüber hinaus sind weitere Nahversorgungszentren in den dichter besiedelten nördlichen und östlichen Lagebereichen der Kernstadt verortet. Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist die Gewährleistung und langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung Paderborns durch die Nahversorgungszentren (vgl. nachfolgende schematische Abbildung).

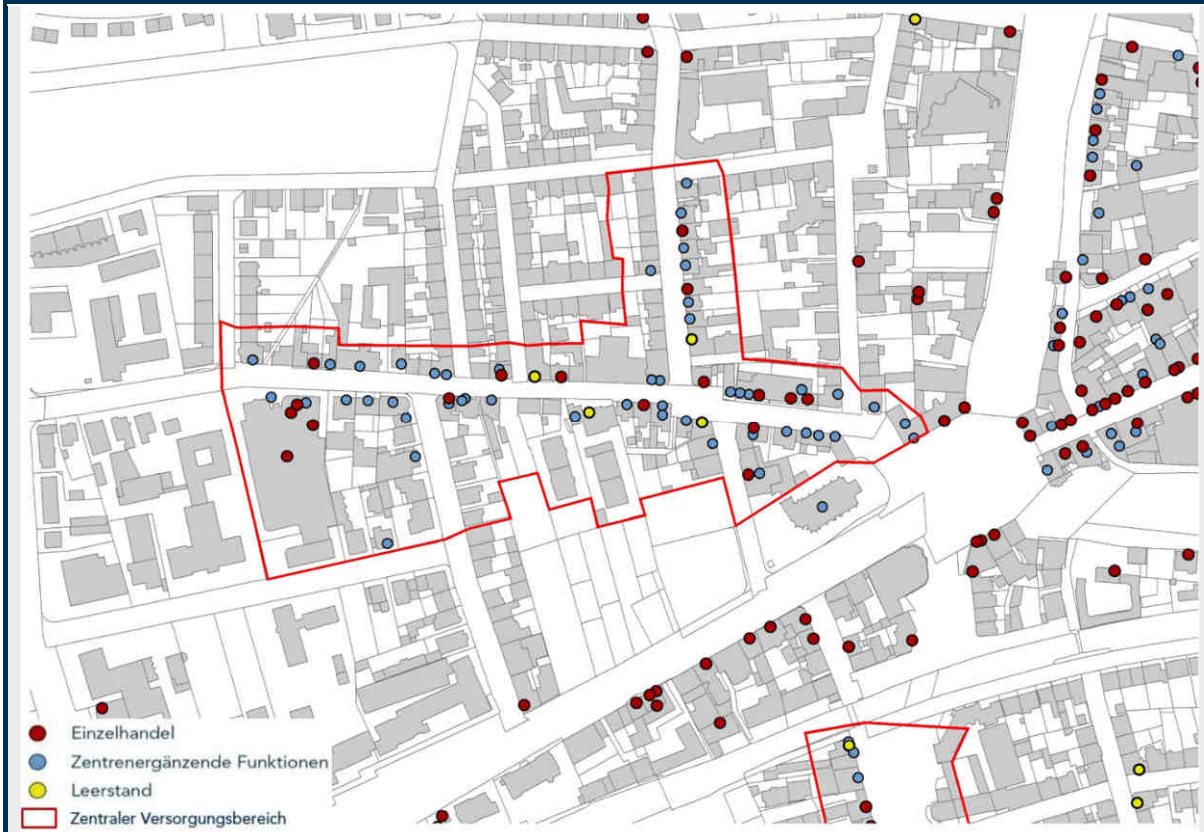
Abbildung 31: Nahversorgungszentren in der Kernstadt



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Paderborn. Bei der Darstellung der zu versorgenden Gebiete handelt es sich um schematische Darstellungen.

Tabelle 13: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Riemekestraße

ZVB Nahversorgungszentrum Riemekestraße



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

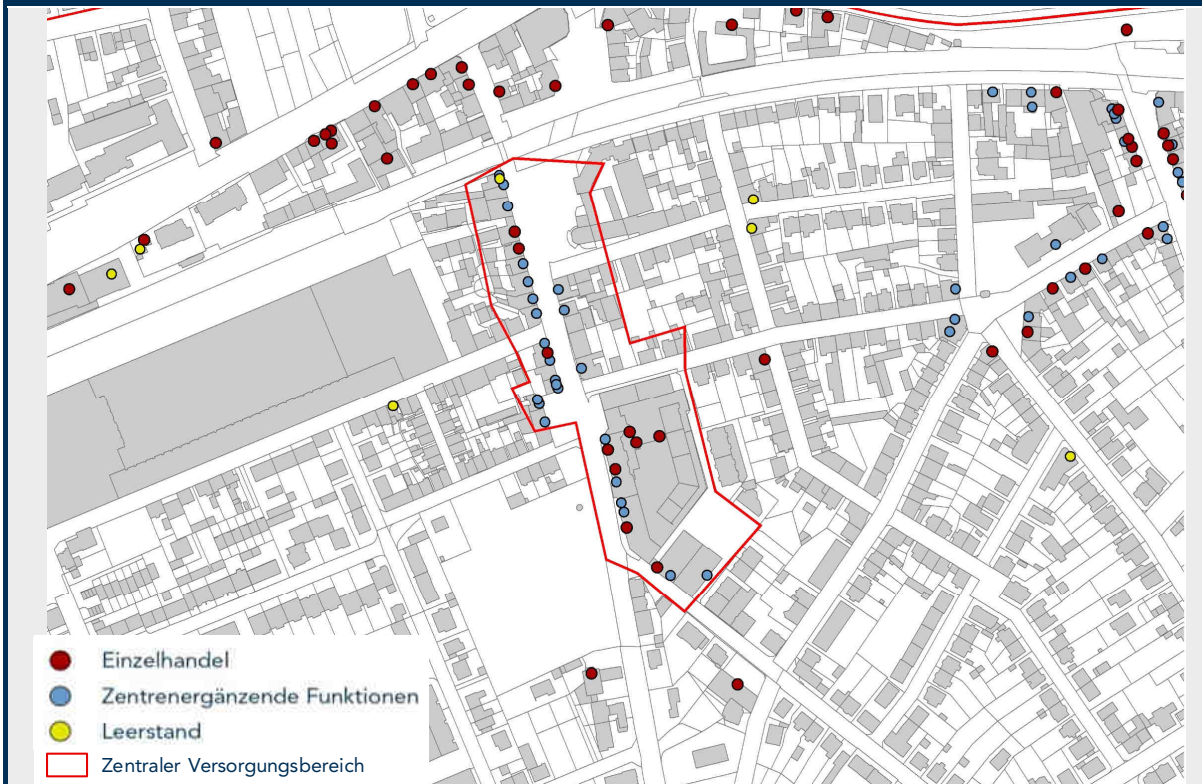
Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner Kernstadt	82.590	Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 6.870	Weiterhin nennenswerte Angebotsergänzung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	
Anzahl EH-Betriebe	17		
Anzahl Leerstände	4		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	49		
Magnetbetriebe	<i>Marktkauf</i> (derzeit Kauf-land)		
Verkaufsfläche		in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		4.140	60
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.530	22
Überwiegend langfristiger Bedarf		1.200	18

ZVB Nahversorgungszentrum Riemekestraße (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Zentrale Lage im Stadtteil Paderborn Kernstadt westlich des ZVB Innenstadtzentrum Anbindung MIV: B64, L813
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Straßenbegleitender Besatz, überwiegend geschlossene Bebauung Angebotskonzentration entlang der Riemekestraße, zusätzlich kurzer Ausläufer in die Ferdinandstraße Mehrheitlich kleinteiliger Einzelhandelsbestand, Lebensmittelanbieter als wesentlicher Magnetbetrieb Eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch hohes Verkehrsaufkommen Nahversorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der westlichen Kernstadt
Abgrenzungsempfehlung	Beidseitig entlang der Riemekestraße im Bereich zwischen der Einmündung der Personstraße im Westen und der Fürstenbergstraße im Osten Ergänzt um die beidseitige Bebauung entlang der Ferdinandstraße zwischen der Riemekestraße im Süden und der Einmündung der Schulstraße im Norden
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Marktgängiger Lebensmittelmarkt als leistungsfähiger Magnetbetrieb	Zum Teil geringe Einzelhandelsdichte
Vielzahl von Komplementärnutzungen	
Angebotsergänzung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich: Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 14: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Borchener Straße

ZVB Nahversorgungszentrum Borchener Straße



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

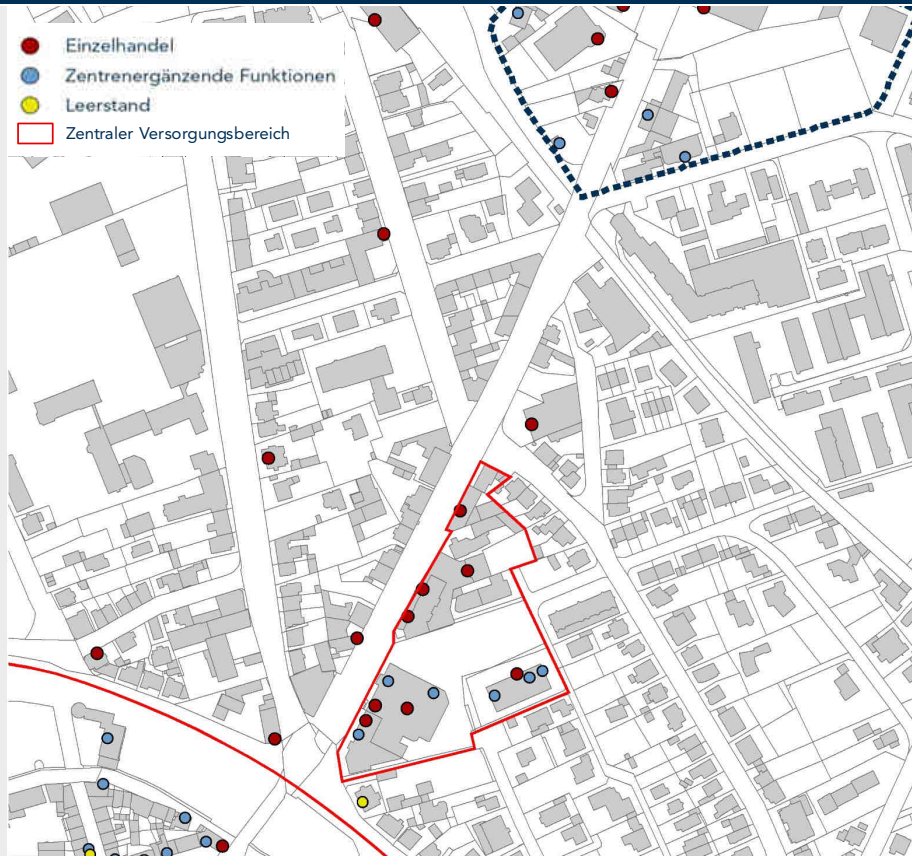
Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner Kernstadt	82.590	Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit geringer Angebots-ergänzung im mittel- und langfristigen Bedarf	
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 2.320		
Anzahl EH-Betriebe	10		
Anzahl Leerstände	1		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	24		
Magnetbetriebe	Edeka, Aldi		
Verkaufsfläche		in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		1.960	85
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		220	9
Überwiegend langfristiger Bedarf		140	6

ZVB Nahversorgungszentrum Borchener Straße (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Zentrale Lage im Stadtteil Paderborn Kernstadt südlich des ZVB Innenstadtzentrum Anbindung MIV: B64, L75 Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 7, 46, 470 und 482)
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Gewachsene Strukturen entlang der Borchener Straße Überwiegend kleinteiliger Geschäftsbesatz, ergänzt um zwei großflächige Lebensmittelanbieter Nahversorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Wohngebiete der südlichen Kernstadt
Abgrenzungsempfehlung	Beidseitig entlang der Borchener Straße zwischen der Einmündung der Leonstraße im Norden und des Querwegs im Süden Bürgerpark südwestlich des Zentrums ist nicht Bestandteil des Nahversorgungszentrums
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Angemessenes Nahversorgungsangebot (Kombination aus Discounter und Vollsortimenter)	Hohe Verkehrsbelastung der Borchener Straße
Geringe Leerstandanzahl	
Vielzahl von Komplementärnutzungen	
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich: Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 15: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Detmolder Straße

ZVB Nahversorgungszentrum Detmolder Straße



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

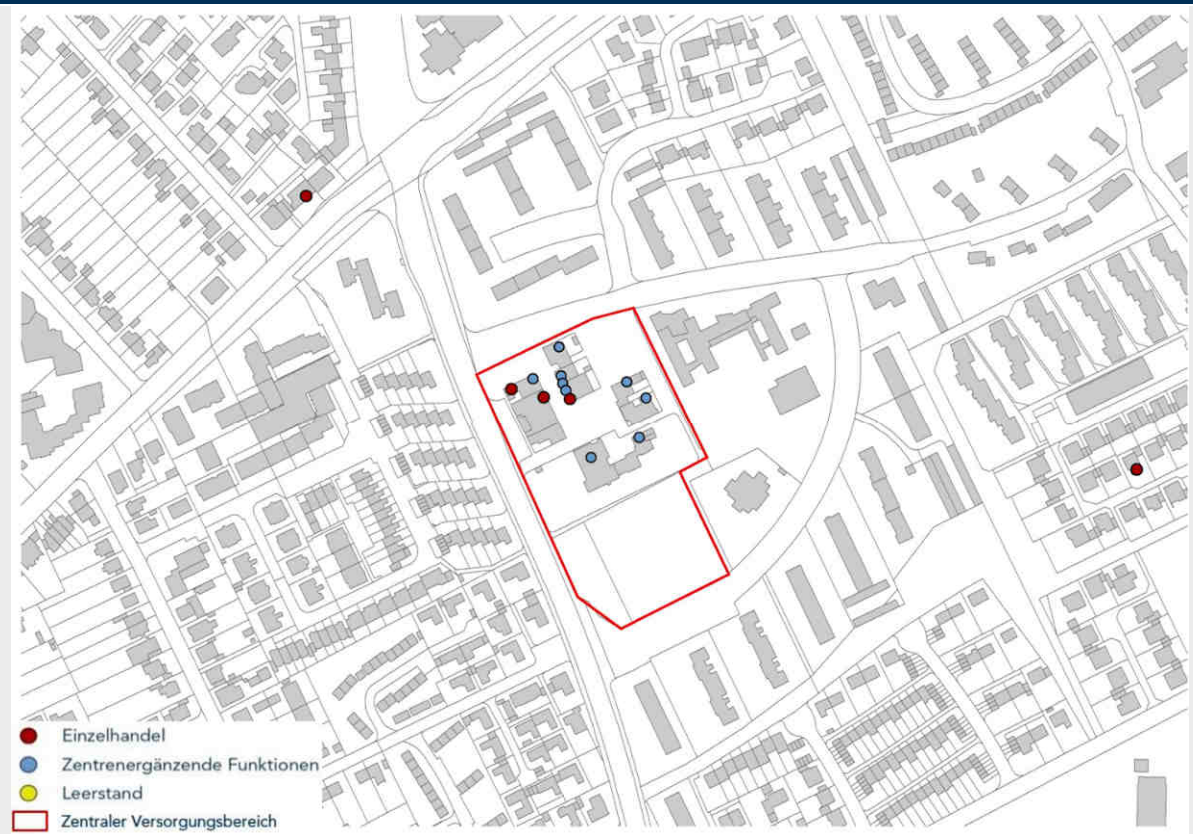
Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner Kernstadt	82.590	Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich Geringfügige Angebotsergänzung durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 2.520		
Anzahl EH-Betriebe	7		
Anzahl Leerstände	-		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	6		
Magnetbetriebe	Marktkauf		
Verkaufsfläche		in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		2.230	88
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		80	3
Überwiegend langfristiger Bedarf		210	9

ZVB Nahversorgungszentrum Detmolder Straße (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Zentrale Lage im Stadtteil Paderborn Kernstadt, nördlich des Innenstadtzentrums Anbindung MIV: Detmolder Straße Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 2, 3, 12, R50 und R51)
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Funktional geprägtes Nahversorgungszentrum Angebotskonzentration östlich der Detmolder Straße Großflächiger Lebensmittelmarkt ergänzt um kleinere Fachgeschäfte Nahversorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der nördlichen Kernstadt Paderborns
Abgrenzungsempfehlung	Orientiert an den Bestandsstrukturen des Nahversorgungszentrums im Bereich nördlich des Gierswalls und östlich der Detmolder Straße
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter als leistungsfähiger Magnetbetrieb	Geringe Angebotsergänzung im kurzfristigen Bedarfsbereich
Keine Leerstände	Z. T. hohe Verkehrsbelastung
Durchmischte Nutzungsstruktur: Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen	
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich: Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 16: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Berliner Ring/Arndtstraße

ZVB Nahversorgungszentrum Berliner Ring/Arndtstraße



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Verkaufsfläche

Einwohner im zu versorgendem Siedlungsbereich	2.830
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 550
Anzahl EH-Betriebe	3
Anzahl Leerstände	-
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	9
Magnetbetriebe	M. Kara Lebensmittel

Angebotsstruktur

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich

Verkaufsfläche

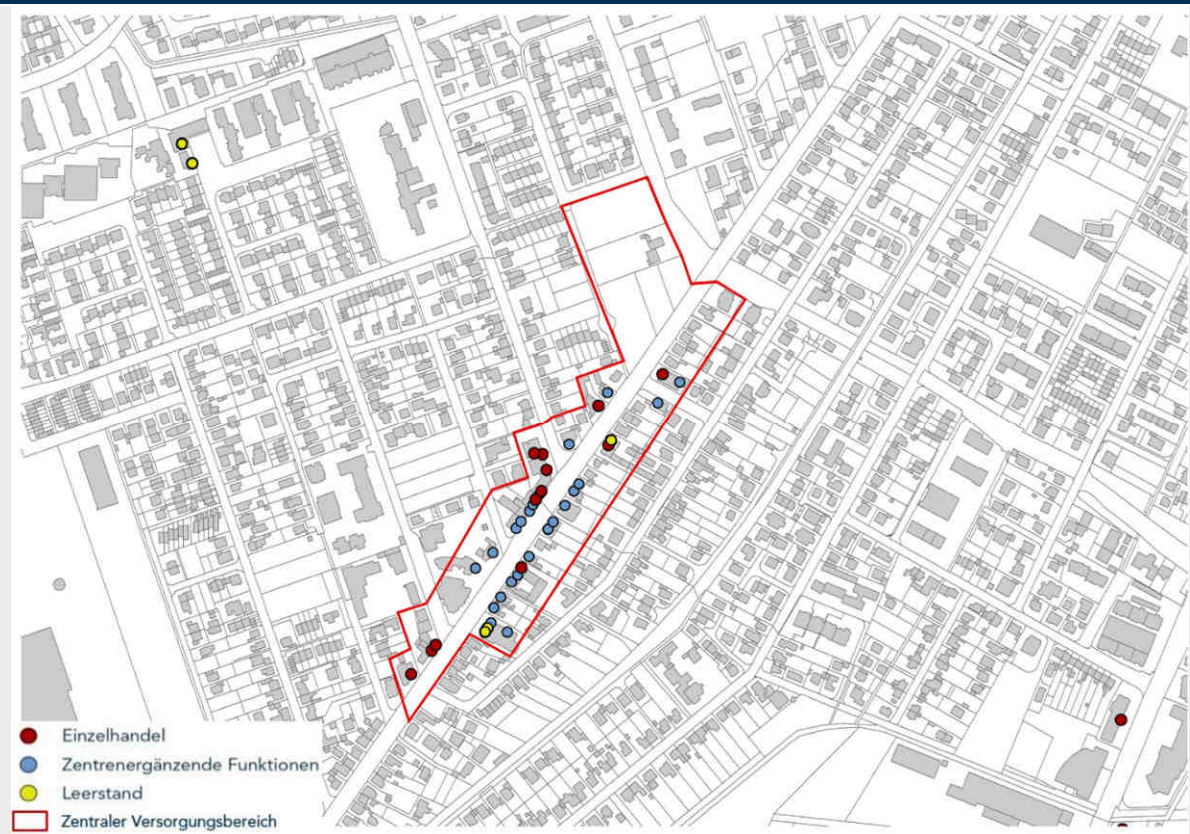
	in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	530	96
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	20	4
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	-

ZVB Nahversorgungszentrum Berliner Ring/Arndstraße (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	<p>Lage im Osten des Stadtteils Paderborn Kernstadt</p> <p>Anbindung MIV: L755, K38</p> <p>Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 7, 43 und 58)</p>
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	<p>Kompaktes und funktional gestaltetes Zentrum</p> <p>Strukturprägender Lebensmittelanbieter als Magnetbetrieb des Zentrums</p> <p>Vorwiegende Prägung durch ergänzende Nutzungen</p> <p>Nahversorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der Kernstadt Paderborns</p>
Abgrenzungsempfehlung	<p>Orientiert an den Bestandsstrukturen des Nahversorgungszentrums im Bereich östlich des Berliner Rings und südlich der Arndtstraße</p> <p>Ergänzung um Potenzialfläche im Süden zur Weiterentwicklung des Zentrums aus fachgutachterlicher Sicht zu empfehlen</p>
Anforderungen an ZVB (Herleitung hierzu siehe Tabelle 21)	<p>Bestandsstruktur erfüllt nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kapitel 2.2)</p> <p>Potenzialfläche im Süden des Zentrums aus fachgutachterlicher Sicht vorhanden (Abwägung mit anderen Belangen erforderlich)</p> <p>Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben</p>
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Lebensmittelmarkt gewährleistet die fußläufige Nahversorgung	Lebensmittelanbieter nicht marktgängig aufgestellt
Keine Leerstände	Geringe Angebotsergänzung durch Einzelhandelsbetriebe
Nutzungsvielfalt durch Komplementärnutzungen	
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche: Ausbau des Nahversorgungsangebots	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die zugeordneten Siedlungsbereiche Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	
Ansiedlung/Neuaufstellung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts um mittel- bis langfristig die Bestandskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 17: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm

ZVB Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

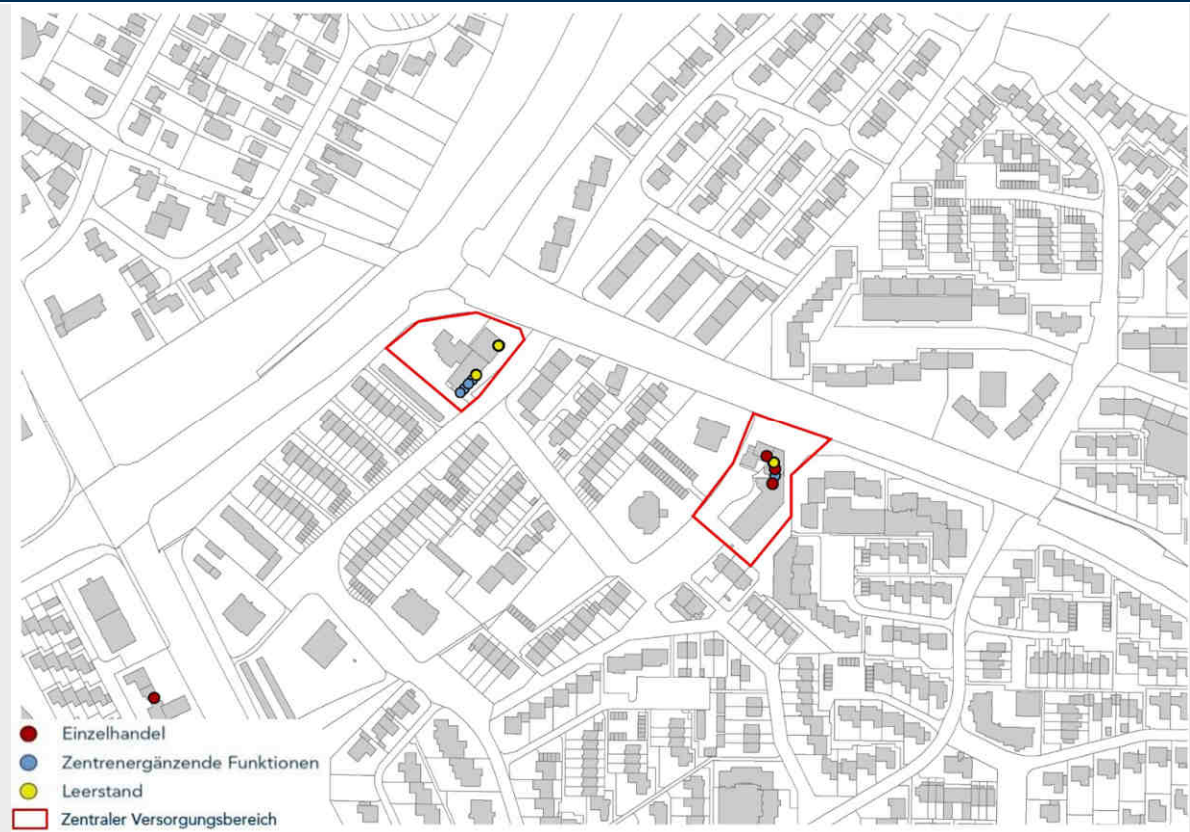
Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner im zu versorgendem Siedlungsbereich	4.690	Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 1.120	Angebotsergänzung durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	
Anzahl EH-Betriebe	12		
Anzahl Leerstände	3		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	23		
Magnetbetriebe	Ihr Frischmarkt		
Verkaufsfläche		in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		880	79
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		190	17
Überwiegend langfristiger Bedarf		50	4

ZVB Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	<p>Lage im Norden des Stadtteils Paderborn Kernstadt</p> <p>Anbindung MIV: K38</p> <p>Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 2 und 58)</p>
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	<p>Straßenbegleitendes, gewachsenes Zentrum</p> <p>Kleinflächiger Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb des Zentrums ergänzt um kleinteiligen Einzelhandelsbesatz</p> <p>Insgesamt geringe Einzelhandelsdichte</p> <p>Nahversorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete der nördlichen Kernstadt</p>
Abgrenzungsempfehlung	<p>Orientierung an der beidseitigen Bebauung entlang des Dr.-Rörig-Damm im Bereich zwischen der Einmündung des Thüringer Wegs im Westen und des Schwabenwegs im Osten sowie den Grundstücksgrenzen der Potenzialfläche im Nordwesten</p>
Anforderungen an ZVB (Herleitung hierzu siehe Tabelle 21)	<p>Bestandsstruktur erfüllt nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kapitel 2.2)</p> <p>Potenzialfläche im Nordwesten des Zentrums vorhanden</p> <p>Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben</p>
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Vielzahl von Komplementärnutzungen	Ansässiger Lebensmittelmarkt nicht vollumfänglich marktgängig
Potenzialfläche zur kurzfristigen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums vorhanden	Geringe Einzelhandelsdichte
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Weiterentwicklung der Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Siedlungsbereich	
Ansiedlung/Neuaufstellung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts um mittel- bis langfristig die Bestandskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen sowie weitere Angebotsergänzung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 18: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Lichtenturmweg

ZVB Nahversorgungszentrum Lichtenturmweg



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

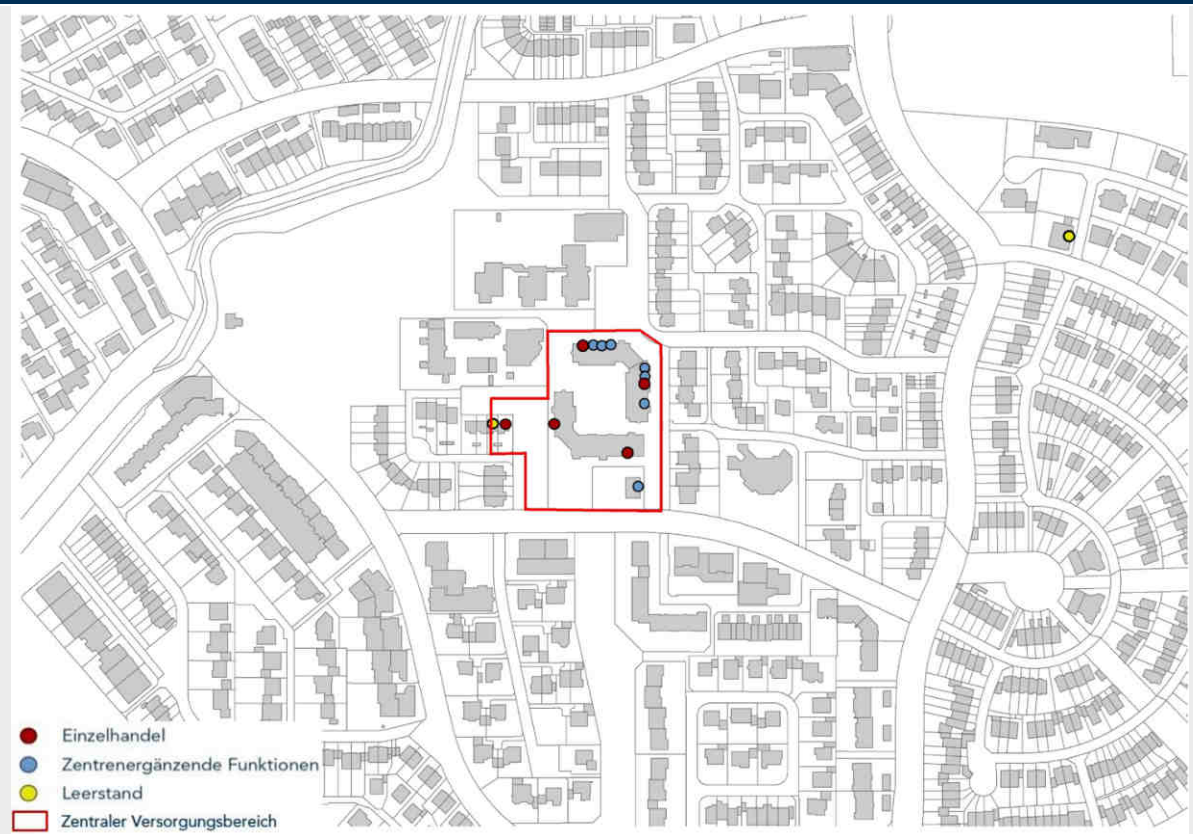
Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner im zu versorgendem Siedlungsbereich	3.680	Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	620		
Anzahl EH-Betriebe	3		
Anzahl Leerstände	3		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	5		
Magnetbetriebe	Nahkauf		
Verkaufsfläche		in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		610	98
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		10	2
Überwiegend langfristiger Bedarf		-	-

ZVB Nahversorgungszentrum Lichtenturmweg (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	<p>Lage im Südosten des Stadtteils Paderborn Kernstadt</p> <p>Anbindung MIV: B64, L755, K38</p> <p>Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 4, 9, 24 und 43)</p>
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	<p>Bipolare Zentrenstruktur</p> <p>Einzelhandelsbesatz konzentriert sich aktuell auf östlichen Pol des Zentrums</p> <p>Westlicher Pol durch zentrenergänzende Funktionen geprägt</p> <p>Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb im östlichen Teil des Zentrums</p> <p>Geringe Angebotsergänzung durch kleinteiligen Einzelhandel</p> <p>Nahversorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der Kernstadt Paderborns</p>
Abgrenzungsempfehlung	Orientiert an den Bestandstrukturen der beiden Zentrenbereiche am Lichtenturmweg
Anforderungen an ZVB (Herleitung hierzu siehe Tabelle 21)	<p>Bestandsstruktur erfüllt nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kapitel 2.2)</p> <p>Räumliches Entwicklungspotenzial durch Umstrukturierungen im Bestand gegeben</p> <p>Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben</p>
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Lebensmittelvollsortimenter gewährleistet die fußläufige Nahversorgung	Lebensmittelanbieter nicht marktgängig aufgestellt
Stark verdichtetes Wohnumfeld	Geringe Angebotsergänzung durch Einzelhandels- und Komplementärnutzungen
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche: Ausbau des Nahversorgungsangebots	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die zugeordneten Siedlungsbereiche, Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	
Ansiedlung/Neuaufstellung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts um mittel- bis langfristig die Bestandskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 19: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Hardehauser Weg

ZVB Nahversorgungszentrum Hardehauser Weg



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner im zu versorgenden Siedlungsbereich	5.840	Eindeutiger Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 650	Geringfügige Angebotsergänzung durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	
Anzahl EH-Betriebe	5		
Anzahl Leerstände	1		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	7		
Magnetbetriebe	Aldi		
Verkaufsfläche		in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		520	80
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		50	8
Überwiegend langfristiger Bedarf		80	12

ZVB Nahversorgungszentrum Hardehauser Weg (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Lage im Osten des Stadtteils Paderborn Kernstadt Anbindung MIV: L755, K29
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Kompaktes und geplantes Versorgungszentrum mit innenliegender Platzsituation Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb des Zentrums Geringe Angebotsergänzung durch kleinteiligen Einzelhandel Versorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der Kernstadt Paderborns
Abgrenzungsempfehlung	Orientiert an den Bestandstrukturen umfasst es die Grundstücksbereiche östlich des Auenhauser Wegs sowie nördlich des Willebadessener Wegs
Anforderungen an ZVB (Herleitung hierzu siehe Tabelle 21)	Bestandsstruktur erfüllt nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kapitel 2.2) Räumliches Entwicklungspotenzial durch Umstrukturierungen im Bestand gegeben Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Lebensmitteldiscounter gewährleistet die fußläufige Nahversorgung	Lebensmitteldiscounter nicht marktgängig aufgestellt
Städtebaulich attraktive Platzsituation	Geringes Angebot ergänzender Einzelhandelsbetriebe
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche: Ausbau des Nahversorgungsangebots	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die zugeordneten Siedlungsbereiche, Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	
Ansiedlung/Neuaufstellung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts um mittel- bis langfristig die Bestandskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 20: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Kaukenberg

ZVB Nahversorgungszentrum Kaukenberg



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner im zu versorgenden Siedlungsbereich	4.170	Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m²)	rd. 1.250		
Anzahl EH-Betriebe	4		
Anzahl Leerstände	-		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	7		
Magnetbetriebe	Netto		
Verkaufsfläche		in m²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		1.190	95
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		40	3
Überwiegend langfristiger Bedarf		20	2

ZVB Nahversorgungszentrum Kaukenberg (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	<p>Lage im Osten des Stadtteils Paderborn Kernstadt</p> <p>Anbindung MIV: B64, L755, K29</p> <p>Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 9 und 28)</p>
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	<p>Funktional geprägtes Nahversorgungszentrum</p> <p>Ansässiger marktgängiger Lebensmitteldiscounter stellt den wesentlichen Frequenzbringer dar, ergänzt um einige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe</p> <p>Versorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Siedlungsbereiche der Kernstadt Paderborns</p>
Abgrenzungsempfehlung	<p>Grundstücksbereiche der ansässigen Einzelhandelsbetriebe im Kreuzungsbereich Kaukenberg und Arnikaweg</p>
Anforderungen an ZVB	<p>Bestandsstruktur erfüllt Kriterien (vgl. Kapitel 2.2)</p> <p>Räumliches Entwicklungspotenzial durch Umstrukturierungen im Bestand gegeben</p> <p>Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben</p>
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
<p>Marktgängiger Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb</p> <p>Keine Leerstände</p>	<p>Geringe Angebotsergänzung von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen</p>
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
<p>Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche</p> <p>Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die zugeordneten Siedlungsbereiche Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente</p>	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Prüfung der Entwicklungspotenziale der Nahversorgungszentren

Wie erläutert, verfolgt die Stadt Paderborn die stadtentwicklungspolitische Zielstellung, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Kernstadt über attraktive, wohnortnahe Nahversorgungszentren zu gewährleisten.

Da nicht alle ausgewiesenen Nahversorgungszentren bereits aus dem heutigen Bestand heraus die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen (vgl. hierzu Kapitel 2.2), wurde im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine tiefgehende Prüfung sowohl der absatzwirtschaftlichen als auch der räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Zentren vollzogen (vgl. nachfolgende Tabelle). Bei dieser Prüfung wurden die gesteigerten obergerichtlichen Anforderungen an die Abgrenzung von Nahversorgungszentren (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE) berücksichtigt.

Tabelle 21: Absatzwirtschaftliches und räumliches Entwicklungspotenzial ausgewählter Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentrum	Einwohner im zu versorgendem Stadtteil	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	Ziel: Kaufkraftbindung von rd. 50 - 70 %	Verkaufsflächenpotenzial (NuG) in m ²	Potenzialflächen im/am ZVB erkennbar?	Räumlich und absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben?
Dr.-Rörig-Damm	4.690	rd. 9,6 Mio. €	rd. 4,8 - 6,7 Mio. €	rd. 1.200 - 1.700	Potentialfläche vorhanden	JA
Berliner Ring/ Arndtstraße	2.830 <i>(+ 437 britische Wohneinheiten = rd. 790 Einwohner)</i>	rd. 5,8 Mio. € <i>(rd. 7,4 Mio. €)</i>	rd. 2,9 - 4,1 Mio. € <i>(rd. 3,7 - 5,2 Mio. €)</i>	max. 700 <i>(rd. 900 - 1.300)</i>	Potentialfläche aus fachgutachterlicher Sicht vorhanden*	JA
Hardehauser Weg	5.840	rd. 12,0 Mio. €	rd. 6,0 - 8,4 Mio. €	rd. 1.500 - 2.100	Umstrukturierung im Bestand	JA
Lichtenturmweg	3.680	rd. 7,6 Mio. €	rd. 3,8 - 5,3 Mio. €	rd. 900 - 1.300	Umstrukturierung im Bestand	JA

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage: Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 11/2012); Kaufkraftzahlen IFH 2012; Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; *Abwägung mit anderen Belangen erforderlich.

Das absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenzial orientiert sich an dem Einwohnerpotenzial der Nahversorgungszentren auf Grundlage der in Abbildung 31 dargestellten zu versorgenden Bereiche der Nahversorgungszentren und einer perspektivisch dort zu erreichenden Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 50 – 70 %. Unter Berücksichtigung entsprechender durchschnittlicher Flächenleistungen von Lebensmittelmärkten ergibt sich das in der Tabelle dargestellte Verkaufsflächenpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, welches das absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenzial der Nahversorgungszentren quantitativ abbildet.

Das räumliche Entwicklungspotenzial der Nahversorgungszentren wurde in enger Abstimmung mit der Verwaltung erörtert und überprüft. In den Nahversorgungszentren Dr.-Rörig-Damm und Berliner Ring/ Arndtstraße konnten Potenzialflächen zur Weiterentwicklung ausgewiesen werden und sind entsprechend in die Abgrenzungsempfehlung der zentralen Versorgungsbereiche integriert worden. Das räumliche Entwicklungspotenzial zur Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren Hardehauser Weg und Lichtenturmweg ist durch perspektivisch mögliche Umstrukturierungen im Bestand begründet.

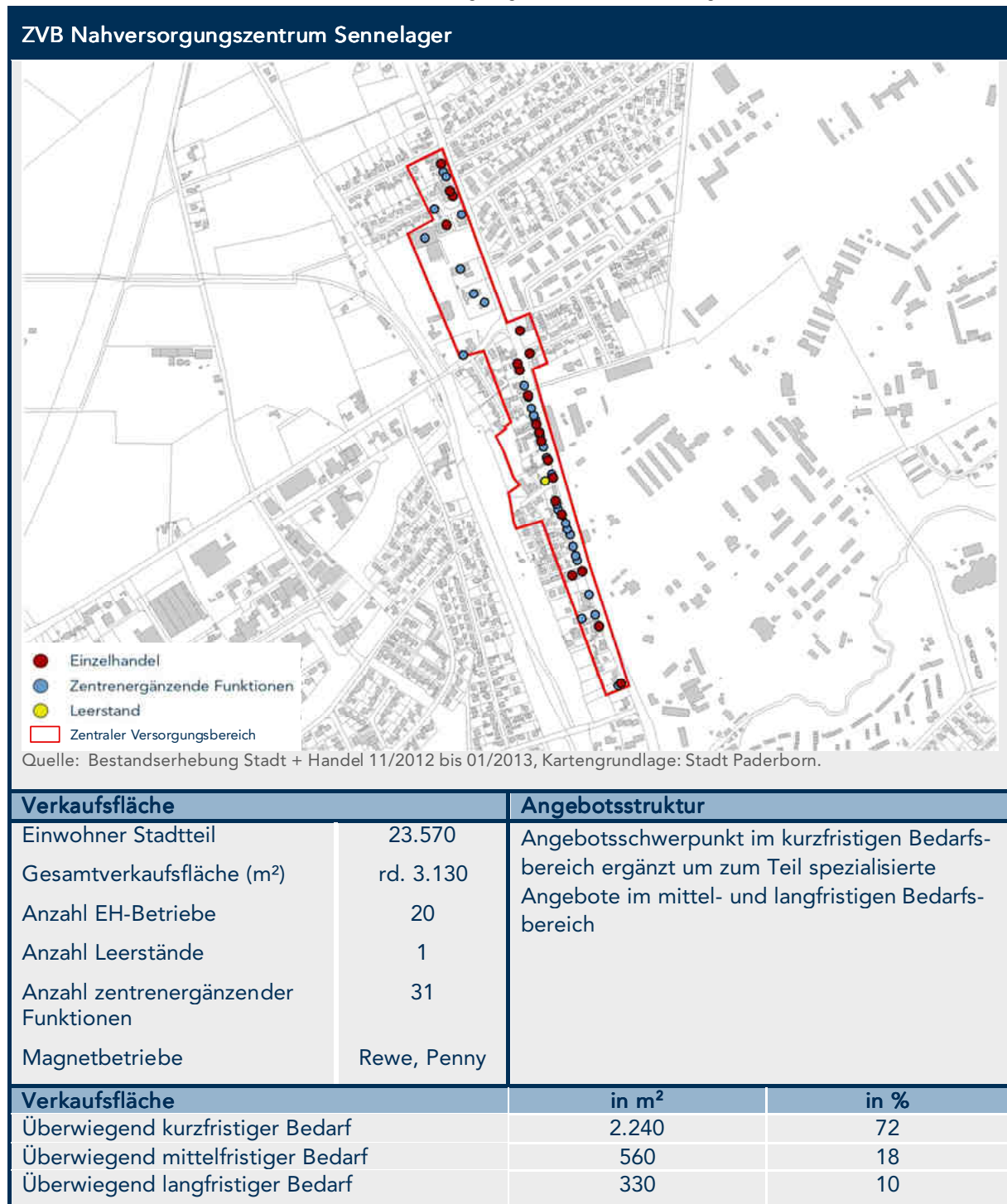
Demnach wird empfohlen, die vier in der Tabelle 21 dargestellten Lagebereiche aufgrund ihrer gegebenen räumlichen und absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale auch zukünftig als Nahversorgungszentren auszuweisen und entsprechend der definierten Zielstellungen weiterzuentwickeln.

Bei den hier nicht gesondert überprüften Nahversorgungszentren werden die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. hierzu Kapitel 2.2) bereits durch die Bestandstrukturen erfüllt, so dass die Prüfung der räumlichen und absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale keine Voraussetzung darstellt, um diese Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren.

6.4.2 Nahversorgungszentren in den Ortsteilen

Die Nahversorgungszentren in den Ortsteilen gewährleisten die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Ortsteilen Sennelager, Wewer, Sande und Marienloh.

Tabelle 22: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Sennelager

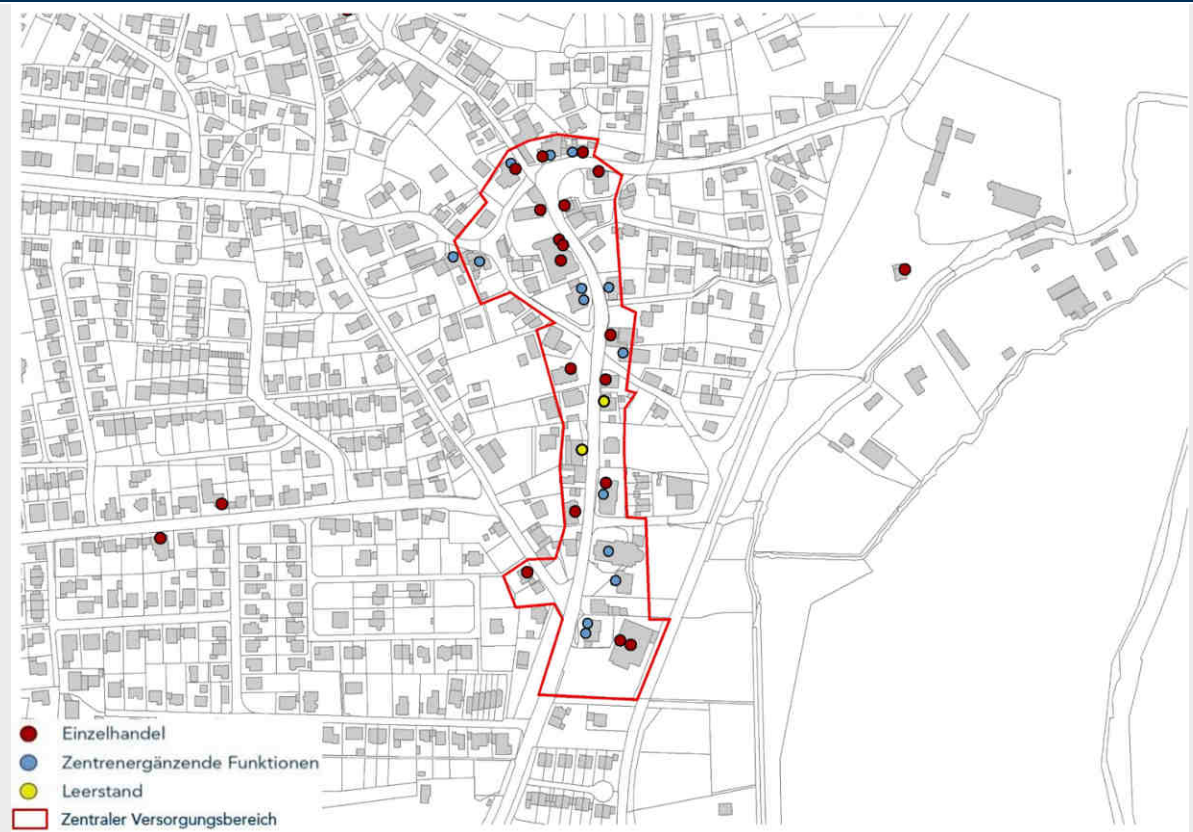


ZVB Nahversorgungszentrum Sennelager (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Nördlich der Kernstadt im Stadtteil Sennelager Anbindung MIV: A33, L756 Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 1 und R20)
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Mehrheitlich einseitiger, straßenbegleitender Einzelhandelsbesatz im Zentrum des Stadtteils Sennelager entlang der Bielefelder Straße Überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstrukturen, ergänzt um zwei großflächige Lebensmittelmärkte Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Sennelager sowie für die dort ansässige Kaserne
Abgrenzungsempfehlung	Orientiert an den Bestandsstrukturen überwiegend westlich der Bielefelder Straße zwischen der Einmündung der Paul-Gerhardt-Straße im Norden und im Süden bis zum Abschluss des Einzelhandelsbesatzes nördlich der Einmündung der Elisabethstraße
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Betriebstypenmix im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmitteldiscounter nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellt
Geringe Anzahl von Leerständen	Langgezogene Bandstruktur des Zentrums, nur geringfügig fußläufiger Zusammenhang des Zentrums gegeben
Vielzahl von Komplementärnutzungen	Z. T. geringe Einzelhandelsdichte
Straßenbegleitendes Parken	
Z.T. spezialisierte Angebote	
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Stadtteil Sennelager: Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 23: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Wewer

ZVB Nahversorgungszentrum Wewer



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Verkaufsfläche

Einwohner Stadtteil	6.910
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 2.650
Anzahl EH-Betriebe	17
Anzahl Leerstände	2
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	14
Magnetbetriebe	Netto, Edeka

Angebotsstruktur

Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich ergänzt um Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

Verkaufsfläche

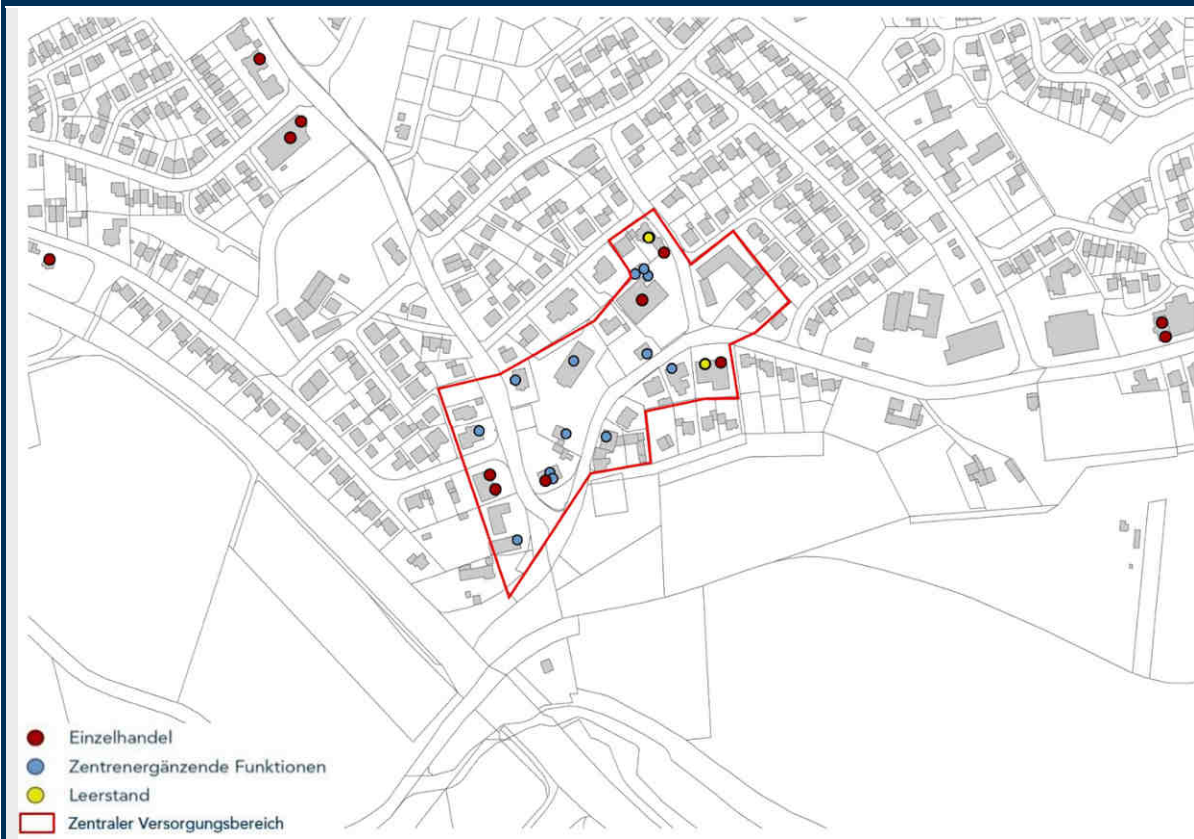
	in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.980	75
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	610	23
Überwiegend langfristiger Bedarf	70	2

ZVB Nahversorgungszentrum Wewer (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Südwestlich der Kernstadt im Stadtteil Wewer Anbindung MIV: B1, L756, K 37 Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 2, 24, 28, 460, 471 und S60)
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Gewachsenes langgezogenes Zentrum entlang dem Alter Hellweg als zentrale Achse des Versorgungsbereichs Überwiegend kleinteiliger Einzelhandel, ergänzt um zwei großflächige Lebensmittelanbieter Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Wewer
Abgrenzungsempfehlung	Grundstücke beidseitig der Straße Alter Hellweg im Bereich zwischen der Einmündung der Dorfstraße im Norden und dem Heimatweg im Süden.
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Guter Betriebstypenmix im Bereich Nahrungs- und Genussmittel	Z. T. geringe Einzelhandelsdichte
Polstruktur mit zwei großflächigen Lebensmittelanbietern	
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Wewer	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Stadtteil: Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 24: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Sande

ZVB Nahversorgungszentrum Sande



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

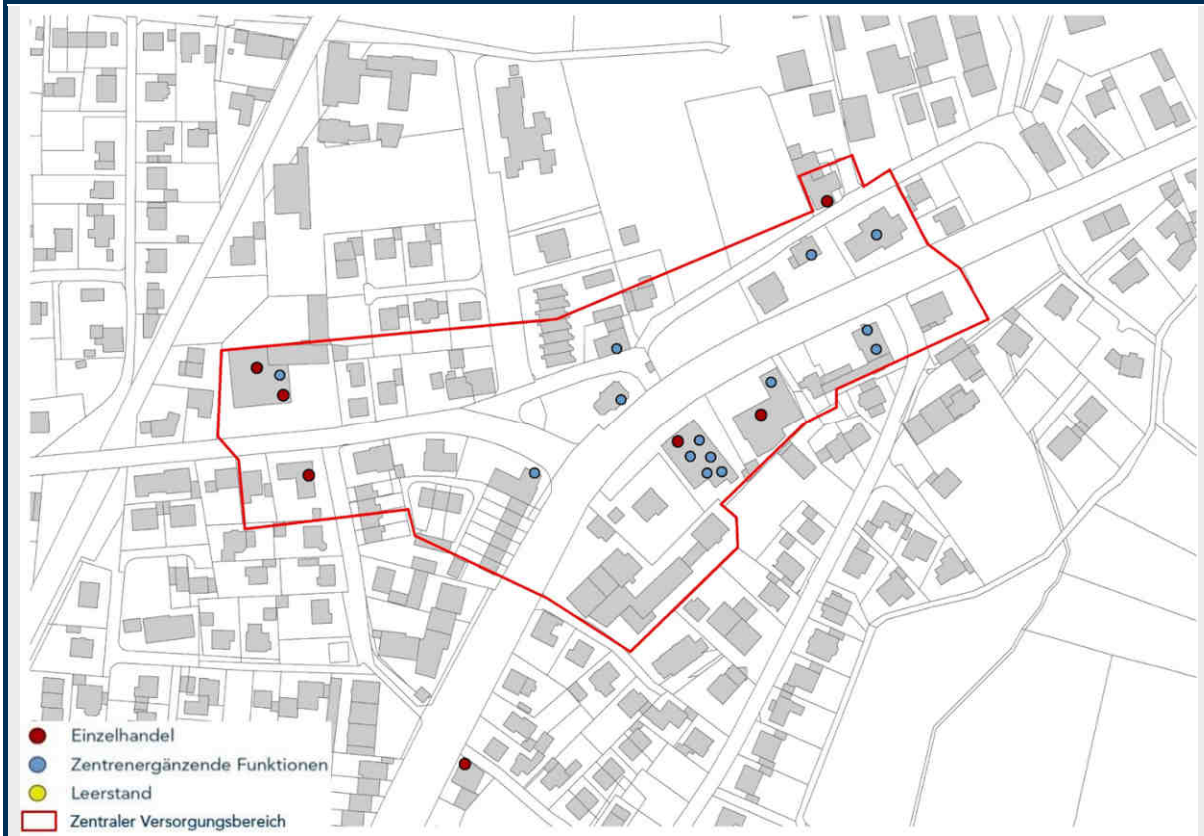
Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner Stadtteil	5.930	Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich	
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 1.260		
Anzahl EH-Betriebe	6		
Anzahl Leerstände	2		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	13		
Magnetbetriebe	Aldi		
Verkaufsfläche		in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		1.120	89
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		120	10
Überwiegend langfristiger Bedarf		20	1

ZVB Nahversorgungszentrum Sande (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Nordwestlich der Kernstadt im Stadtteil Sande Anbindung MIV: B1, L813, L815 Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 6, 61, 68 und 444)
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Gewachsenes Zentrum am südlichen Rand des Stadtteils Sande entlang der Sennelagerstraße Überwiegend kleinflächige Einzelhandelsstrukturen Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Sande
Abgrenzungsempfehlung	Orientiert an den Bestandsstrukturen beidseitig der Sennelager Straße im Bereich zwischen der Einmündung der Ostenländer Straße im Westen und der Weisgutstraße im Osten
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Ansässiger Lebensmitteldiscounter fungiert als Magnetbetrieb	Geringe Einzelhandelsdichte
Hohe Anzahl von Komplementärnutzungen	Geringe Angebotsergänzung des ansässigen Lebensmitteldiscounters
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Stadtteil: Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 25: Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Marienloh

ZVB Nahversorgungszentrum Marienloh



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Verkaufsfläche		Angebotsstruktur	
Einwohner Stadtteil	2.970	Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich Geringe Angebotsergänzung durch Güter des langfristigen Bedarfsbereichs	
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 1.160		
Anzahl EH-Betriebe	6		
Anzahl Leerstände	-		
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	14		
Magnetbetriebe	Markant		
Verkaufsfläche		in m ²	in %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		1.060	91
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf		100	9

ZVB Nahversorgungszentrum Marienloh (Fortsetzung)	
Lage und Anbindung	Nördlich der Kernstadt im Stadtteil Marienloh Anbindung MIV: B1, L814, K37, K38 Anbindung ÖPNV: mehrere Haltestellen (u.a. Linien 2, R50 und R51)
Städtebauliche und funktionale Charakterisierung	Vereinzelte Einzelhandelsbetriebe im Zentrum des Stadtteils Marienloh ergänzt um Komplementärnutzungen Ansässiger Lebensmittelmarkt stellt den wesentlichen Frequenzbringer dar, ergänzt um kleinteiligen Einzelhandel Insgesamt geringe Funktions- und Nutzungsdichte Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Marienloh
Abgrenzungsempfehlung	Orientierung an den Bestandsstrukturen beidseitig der Detmolder Straße im Bereich zwischen des Von-Hartmann-Wegs im Osten und dem Kreuzungsbereich mit der Straße Im Vogtland im Westen sowie beidseitig entlang der Straße im Vogtland bis zum Grundstück des dort ansässigen Lebensmittelmarkts
Anforderungen an ZVB	Bestandsstruktur erfüllt Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben
Stärken/Schwächen	
Stärken	Schwächen
Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb des Zentrums	Geringe Angebotsergänzung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Komplementärnutzungen dienen als wichtige Frequenzbringer	Geringe Einzelhandelsdichte
Planungsziele/Handlungsempfehlungen	
Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil	
Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Stadtteil: Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	

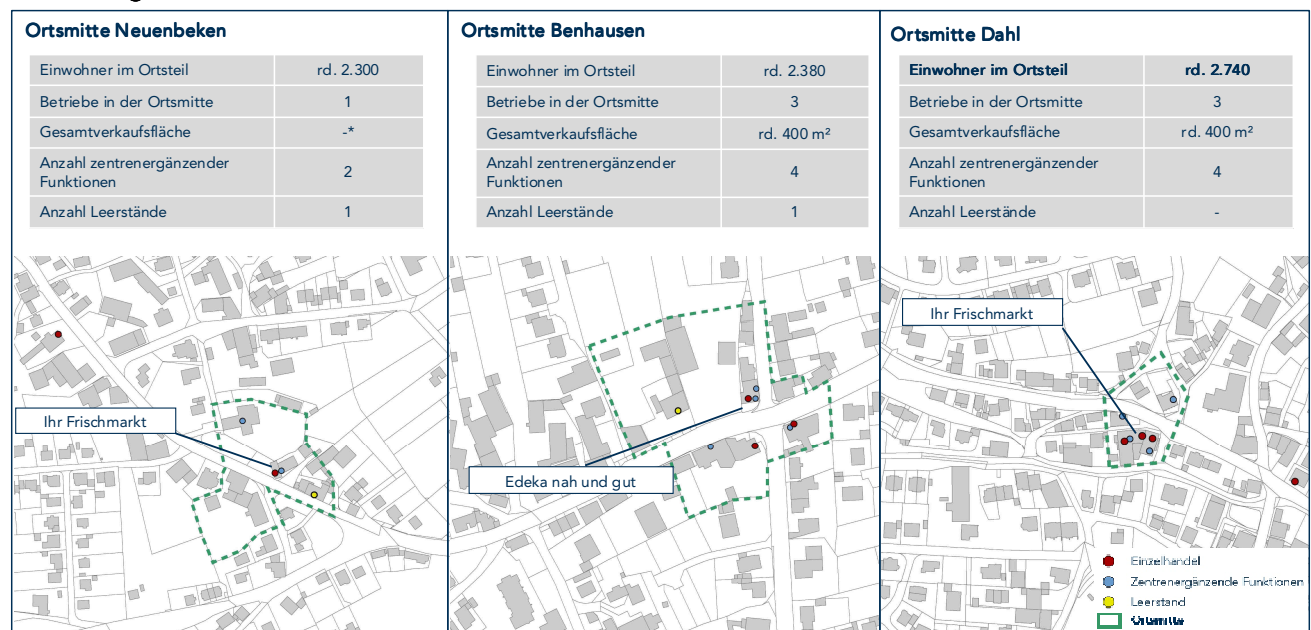
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

6.5 Ortsmitten

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Paderborn sogenannte „Ortsmit-ten“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich um historisch gewachsene Ortsmitten der siedlungsstrukturell abgesetzteren Stadtteile. Durch das Vorhandensein von kleinflächigen Lebensmittelmärkten sowie ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen gewährleisten die Ortsmitten jeweils die Grundversorgung der dort lebenden Bevölkerung. Es ist stadtentwicklungspolitische Zielstellung diese Stand-orte in ihrer derzeitigen Funktion zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln (vgl. Kapitel 7.2.2).

Unter anderem aufgrund des Fehlens eines größeren Nahversorgungsbetriebes und der nicht über den Nahbereich hinausgehenden Versorgungsfunktion der Ortsmitten werden die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nicht vollumfänglich erfüllt (vgl. OVG NRW). Mit den Ortsmitten Dahl, Neuenbeken und Benhausen werden für Paderborn insgesamt drei Ortsmitten bestimmt (vgl. Abbildung 32).

Abbildung 32: Übersicht über die Ortsmitten Neuenbeken, Benhausen und Dahl



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011); Kartengrundlage: Stadt Paderborn, *da nur ein Betrieb vorhanden keine Ausweisung der Verkaufsfläche.

In diesen Stadtteilen nehmen die sogenannten Ortsmitten hinsichtlich der wohnortnahen Grundversorgung eine wichtige Position ein und sind in ihrer heutigen Funktion zu sichern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln (vgl. Kapitel 7.2.2).

7 Nahversorgungskonzept

In diesem Leistungsbaustein wird zunächst die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden und welche Nahversorgungsfunktionen die Bestandsstrukturen in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen übernehmen. Darauf aufbauend werden konzeptionelle Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Paderborn dargelegt.

7.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Paderborn

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden die Nahversorgungsstrukturen in Paderborn nachfolgend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit eine angemessene Nahversorgung unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen und topographischen Strukturen in Paderborn gegeben ist und welche Nahversorgungsfunktionen die zentralen Versorgungsbereiche übernehmen.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. –verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf wenige Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Die Entstehung einer strukturellen Unterversorgung von Siedlungsbereichen ist nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

7.1.1 Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur

Die Stadt Paderborn verfügt gesamtstädtisch über eine gute quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. So liegt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,47 m² Verkaufsfläche je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m² (s. folgende Tabelle). Die Zentralität von rd. 110 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist darauf hin, dass die Stadt Paderborn Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Kommunen erzielen kann.

Tabelle 26: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Paderborn insgesamt

Verkausflächenausstattung NuG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,47 m² VKF je EW (im Bundesdurchschnitt rd. 0,4 m² VKF je EW)
Zentralität NuG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 110 %
Verkausflächenanteil NuG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In den zentralen Versorgungsbereichen: rd. 34 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 38 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 28 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 24x Lebensmitteldiscounter ▪ 26x Supermarkt ▪ 3x Verbrauchermarkt/ SB Warenhaus ▪ 10x Getränkemarkt (> 100 m² VKF) ▪ ergänzt um 219 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013.

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Paderborn 53 größere (über 400 m² VKF) Lebensmittelmärkte angesiedelt. Davon sind 24 Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei 26 Betrieben handelt es sich um Lebensmittelsupermärkte und die übrigen drei Betriebe sind Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser. Damit erreichen die gegenüber den Lebensmitteldiscountern qualitativ hochwertiger ausgestatteten Super- bzw. Verbrauchermärkte ein höheres Marktgewicht, wodurch der Betriebstypenmix in Paderborn im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in qualitativer Hinsicht aktuell als positiv zu bewerten ist.

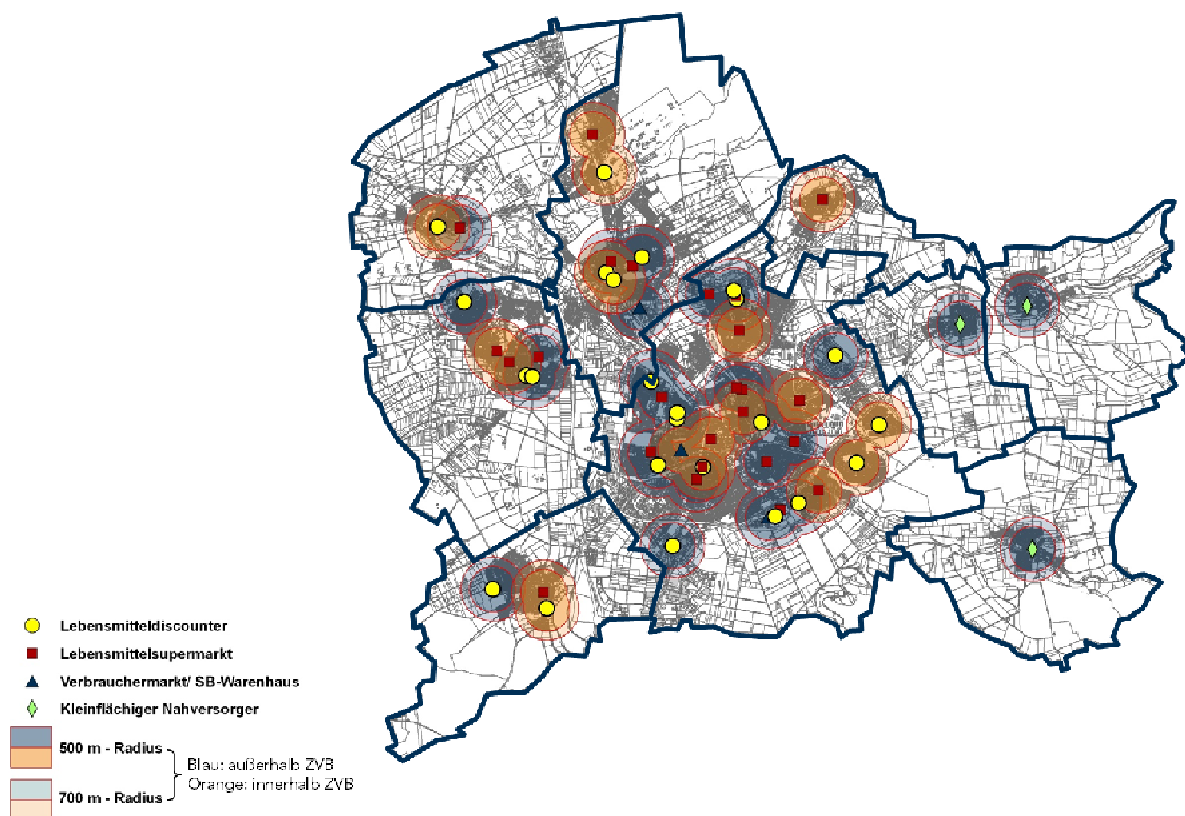
Versorgungskriterien für die räumliche Nahversorgung

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein noch ausreichendes Angebot, insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die folgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittelnahversorgung für das Stadtgebiet von Paderborn. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die fußläufigen Einzugsbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte von 500 m bzw. 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Diese generalisierte Luftlinienentfernung entspricht einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. Es wird die Entfernung einer Wegelänge von 10 Minuten bzw. einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m als Kriterium der fußläufigen Versorgungsqualität angenommen. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung und dem Verlauf der Wegenetze können diese Angaben in Form der 500 m bzw. 700 m Radien generalisiert werden. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebie-

ten außerhalb dieser Nahbereiche ist die fußläufige Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Für Paderborn ist die generalisierte Darstellung als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. Aufgrund der z. T. bewegten Topographie sowie der starken Trennwirkung einzelner Verkehrswege, sind entsprechende Nahversorgungsradien immer auch an den örtlichen Gegebenheiten zu bemessen.

Abbildung 33: Gesamtstädtische räumliche Nahversorgungsstruktur in Paderborn



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

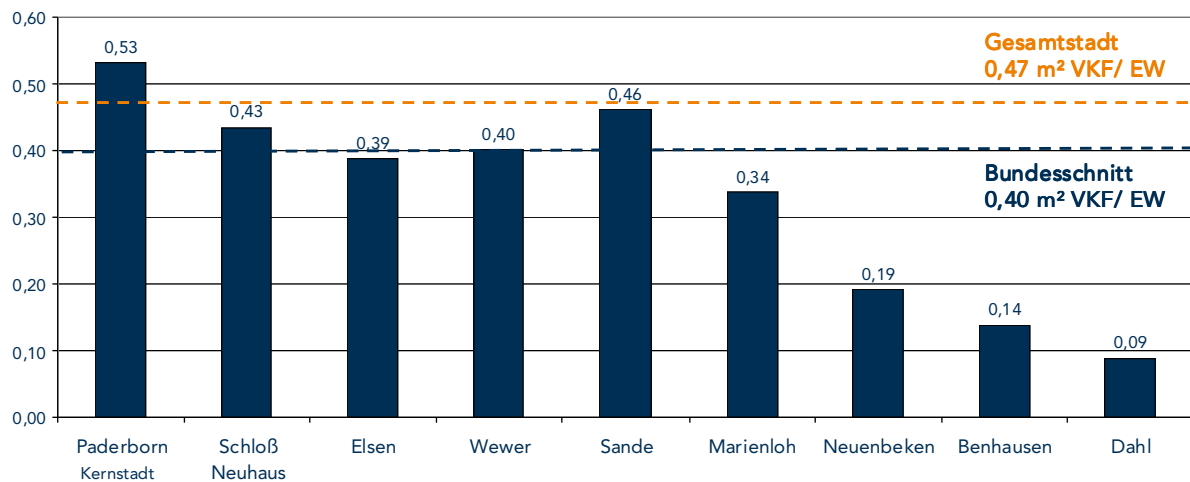
In der obigen Abbildung wird ersichtlich, dass die bestehenden Lebensmittelanbieter in Paderborn insgesamt eine gute quantitative und qualitative Ausstattung bereithalten. Insbesondere der Hauptsiedlungsbereich der Stadt Paderborn verfügt über eine gute fußläufige Nahversorgungssituation. Lediglich in den nördlichen Randbereichen des Hauptsiedlungsbereichs sind Wohngebiete vorhanden, in denen eine fußläufige Nahversorgung nicht gegeben ist. Auch in den abgesetzteren Siedlungsbereichen Paderborns ist die Nahversorgungssituation mehrheitlich als gut zu bewerten. Eine Ausnahme bilden die dezentral gelegenen Siedlungsbereiche in den östlichen bzw. nordöstlichen Stadtteilen Paderborns, wo aktuell Defizite in der wohnortnahen Versorgung bestehen und keine ausreichende Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts vorhanden

ist. Es ist zu erwarten, dass diese Stadtteile z. T. durch die bestehenden Nahversorgungsstandorte, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen, mitversorgt werden.

7.1.2 Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den einzelnen Stadtteilen in Paderborn stellt sich wie folgt dar.

Abbildung 34: Verkaufsflächen NuG je EW in den Siedlungsbereichen (in m²)

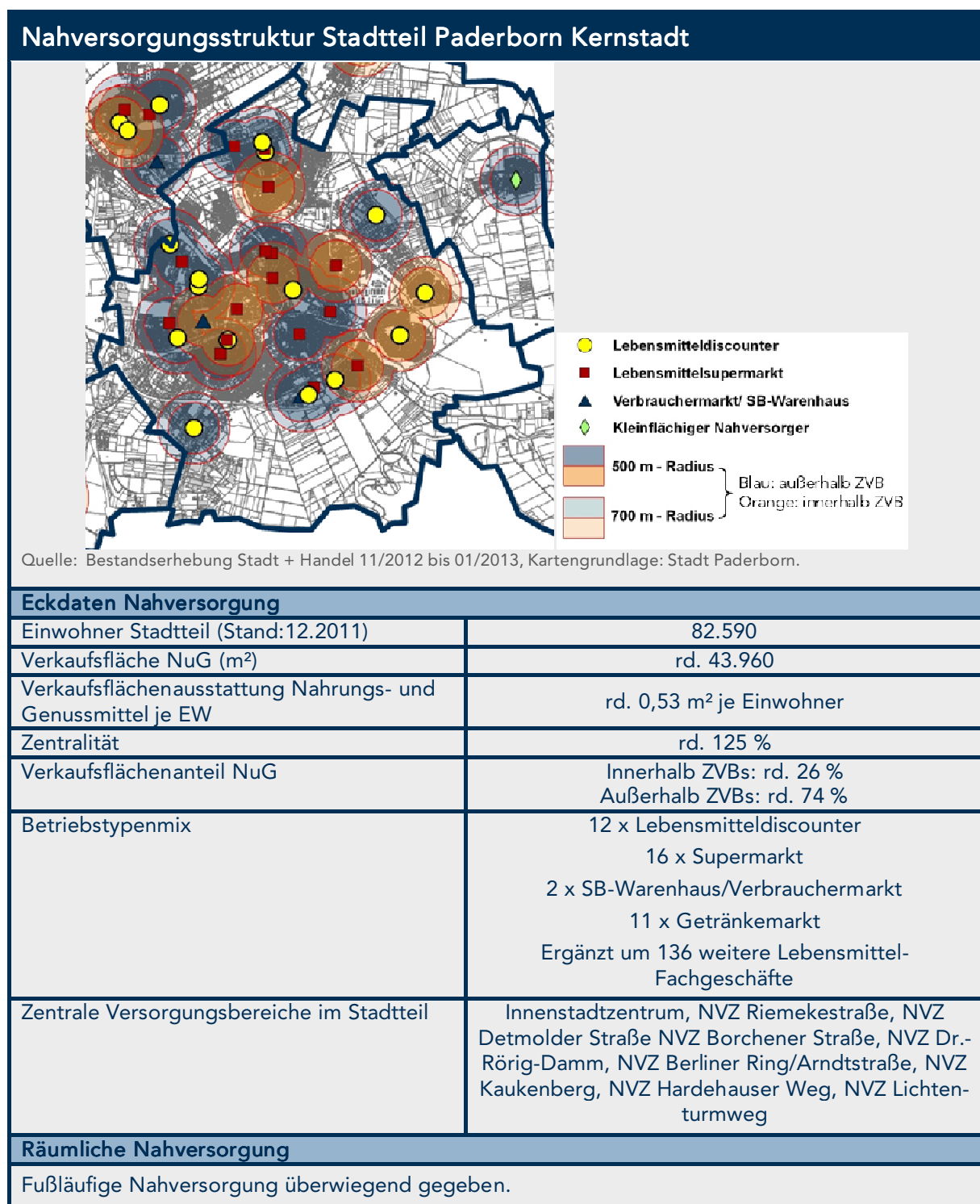


Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten Stadt Paderborn.

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner stellt sich in den einzelnen Stadtteilen, entsprechend der Abbildung, sehr differenziert dar. In den Stadtteilen Paderborn (Kernstadt), Sande und Schloß Neuhaus liegen die Werte über bzw. im Bereich der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Paderborn und über bzw. nur knapp unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. In den Stadtteilen Neuenbeken, Benhausen und Dahl hingegen ist die Verkaufsflächenausstattung deutlich unterdurchschnittlich.

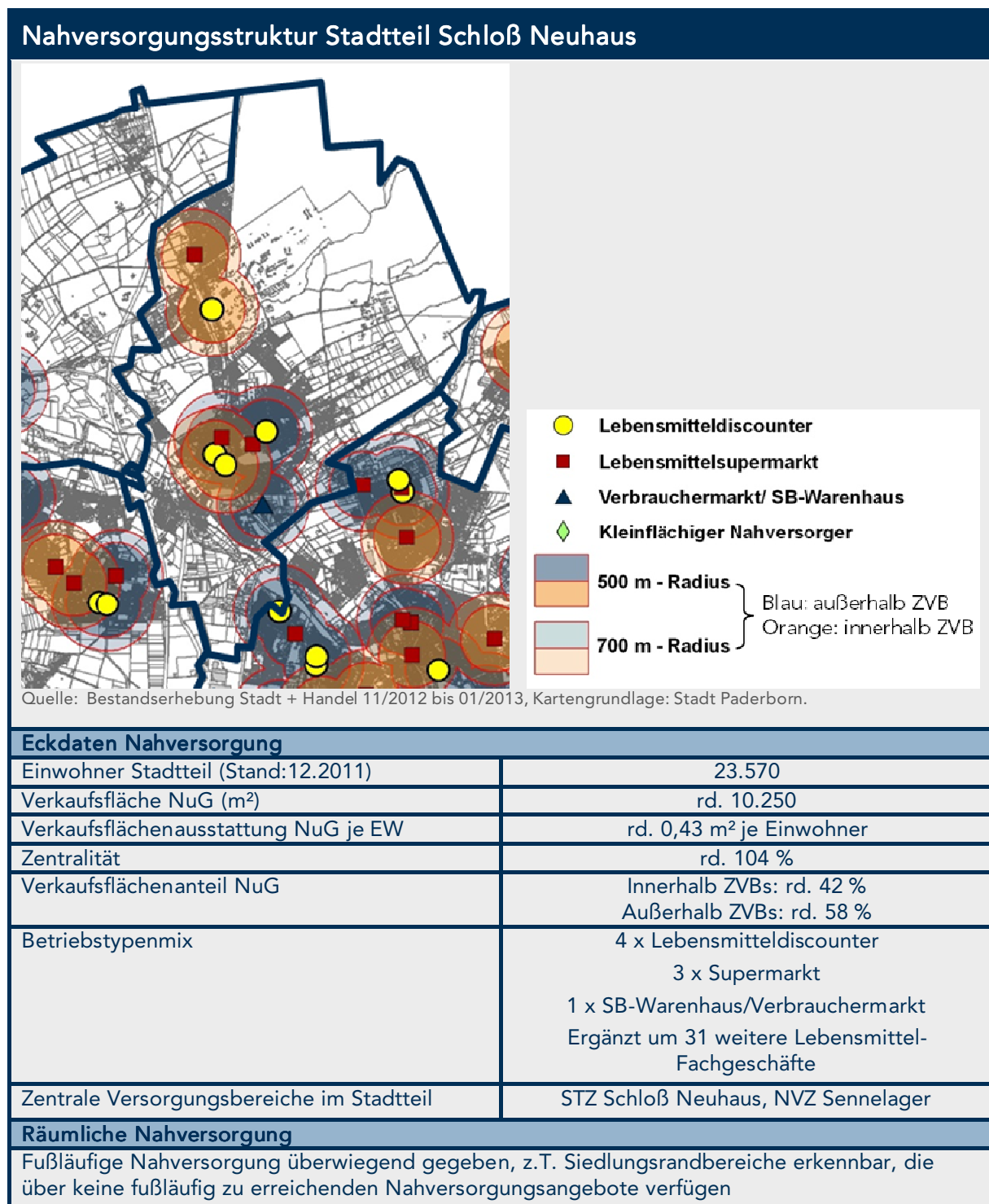
Im Folgenden werden die Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die räumliche Nahversorgungsstruktur jeweils für die einzelnen Stadtteile überblicksartig dargestellt.

Tabelle 27: Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Paderborn Kernstadt



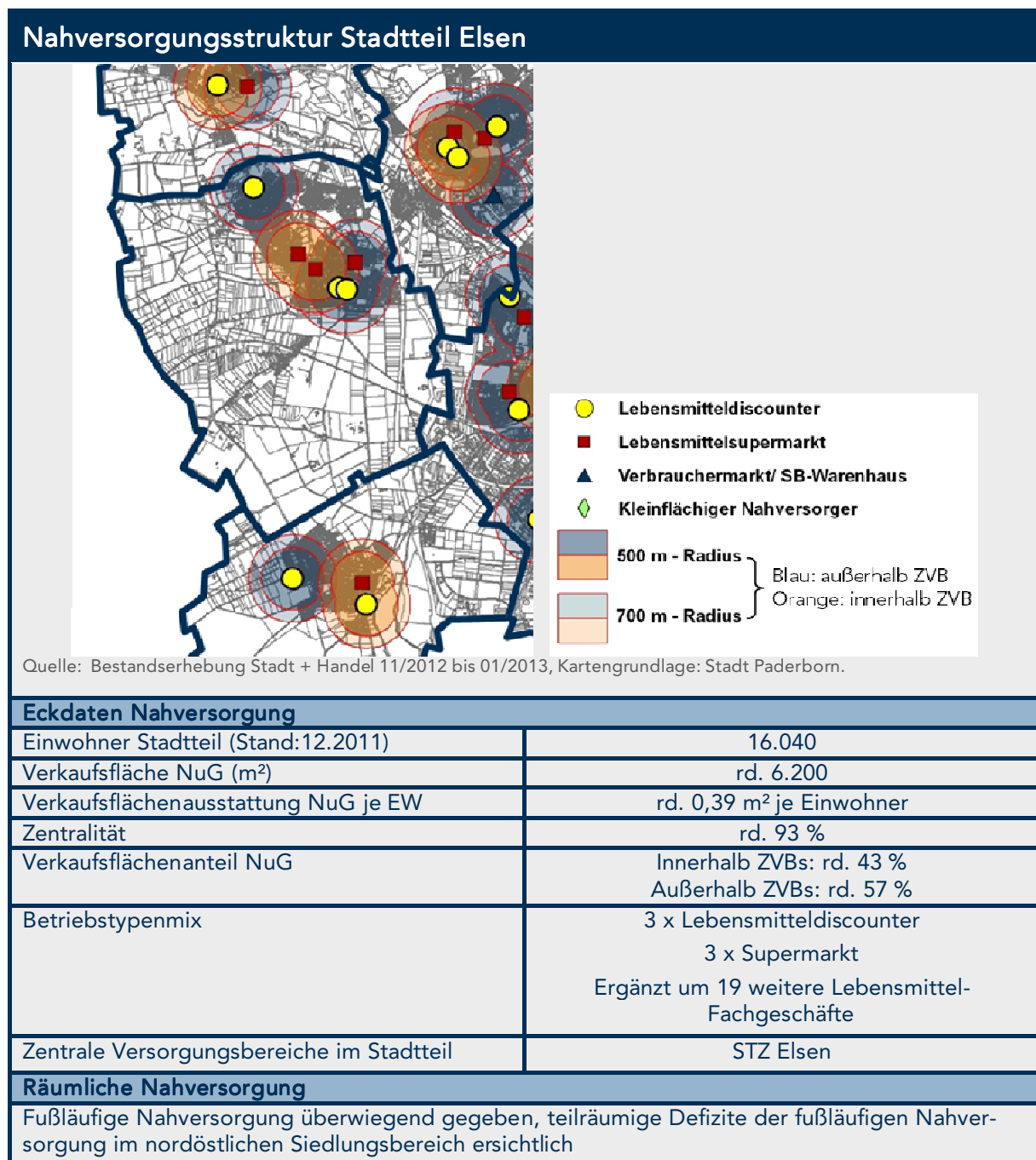
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 28: Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Schloß Neuhaus



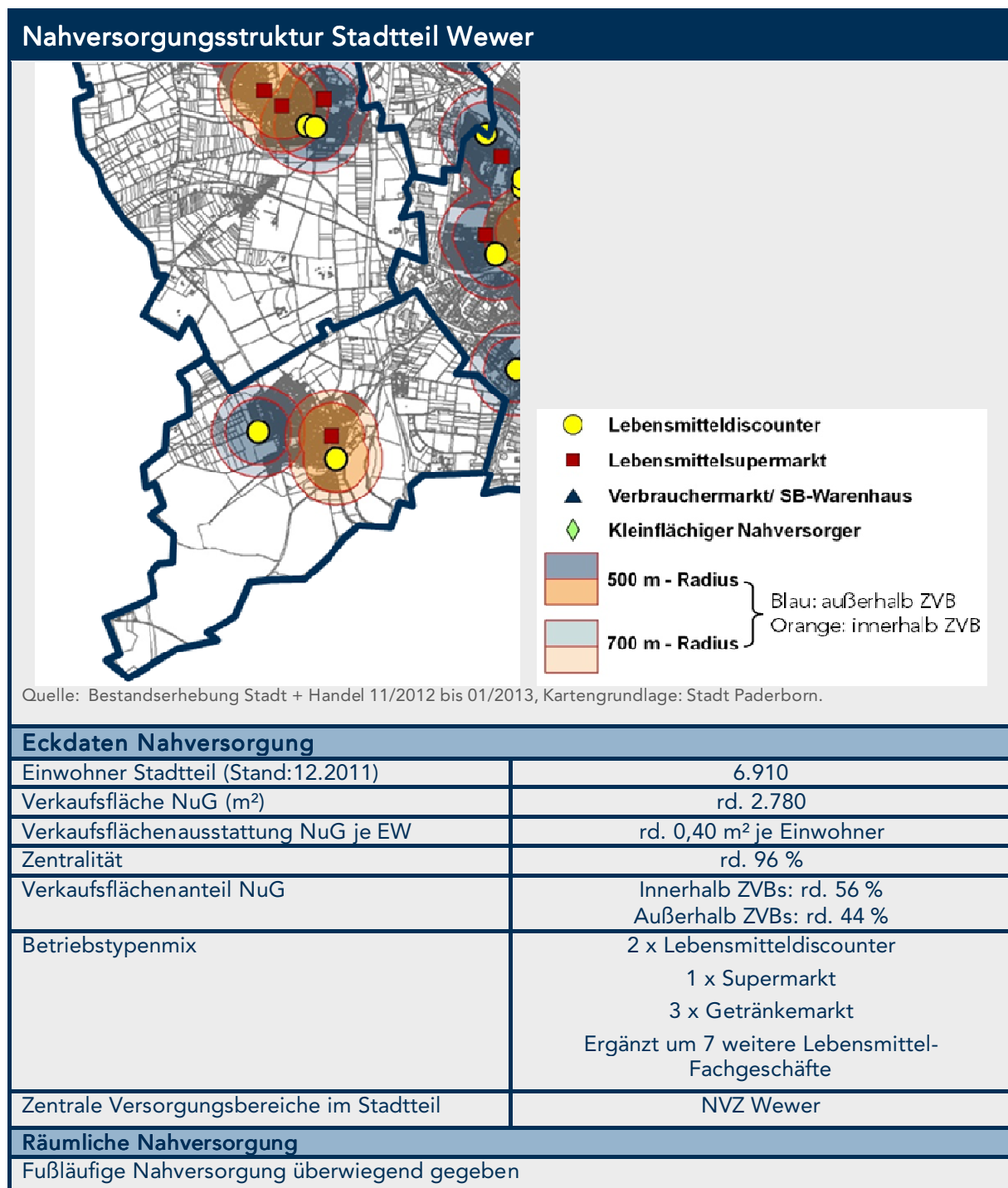
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 29: Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Elsen



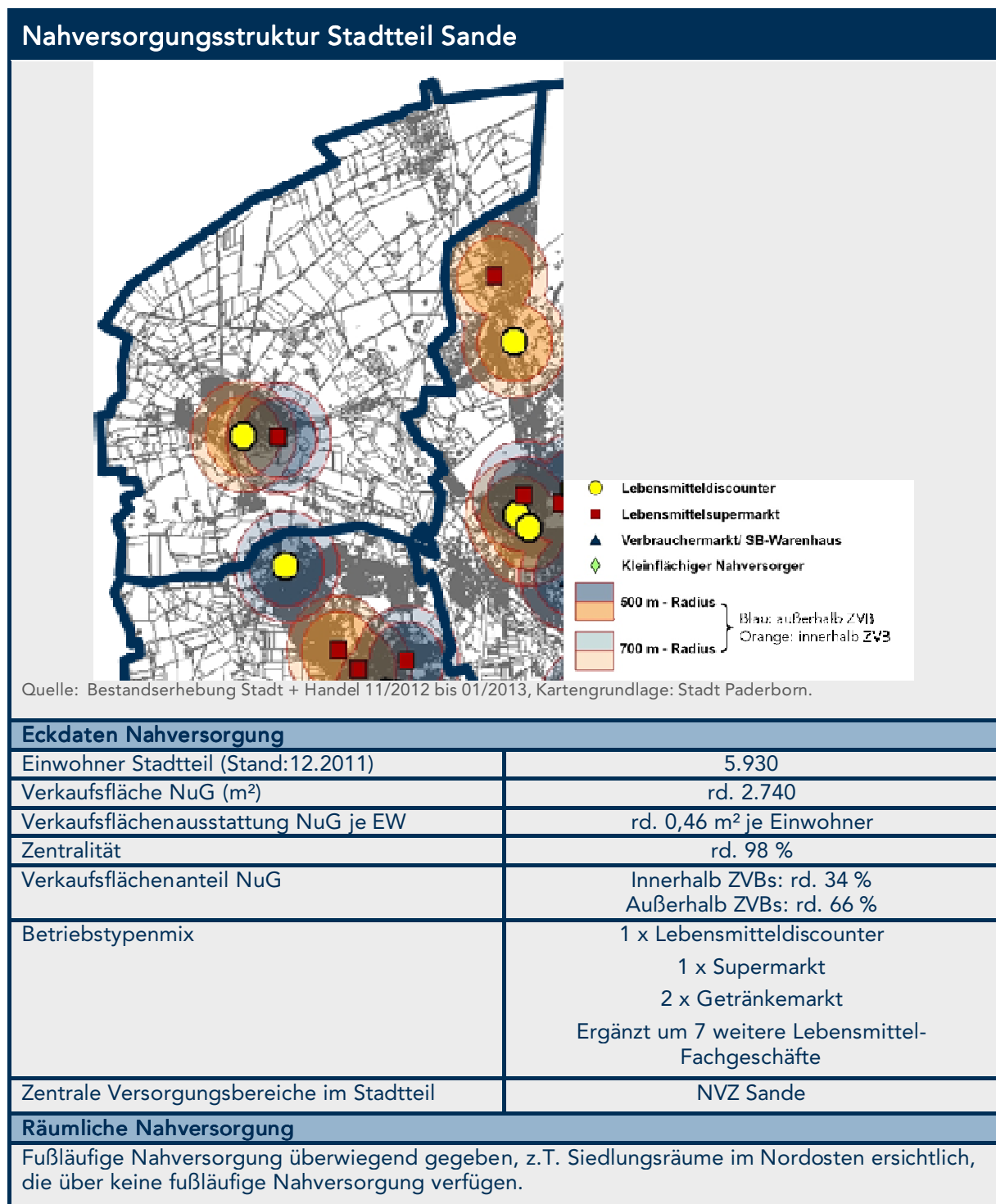
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 30: Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Wewer



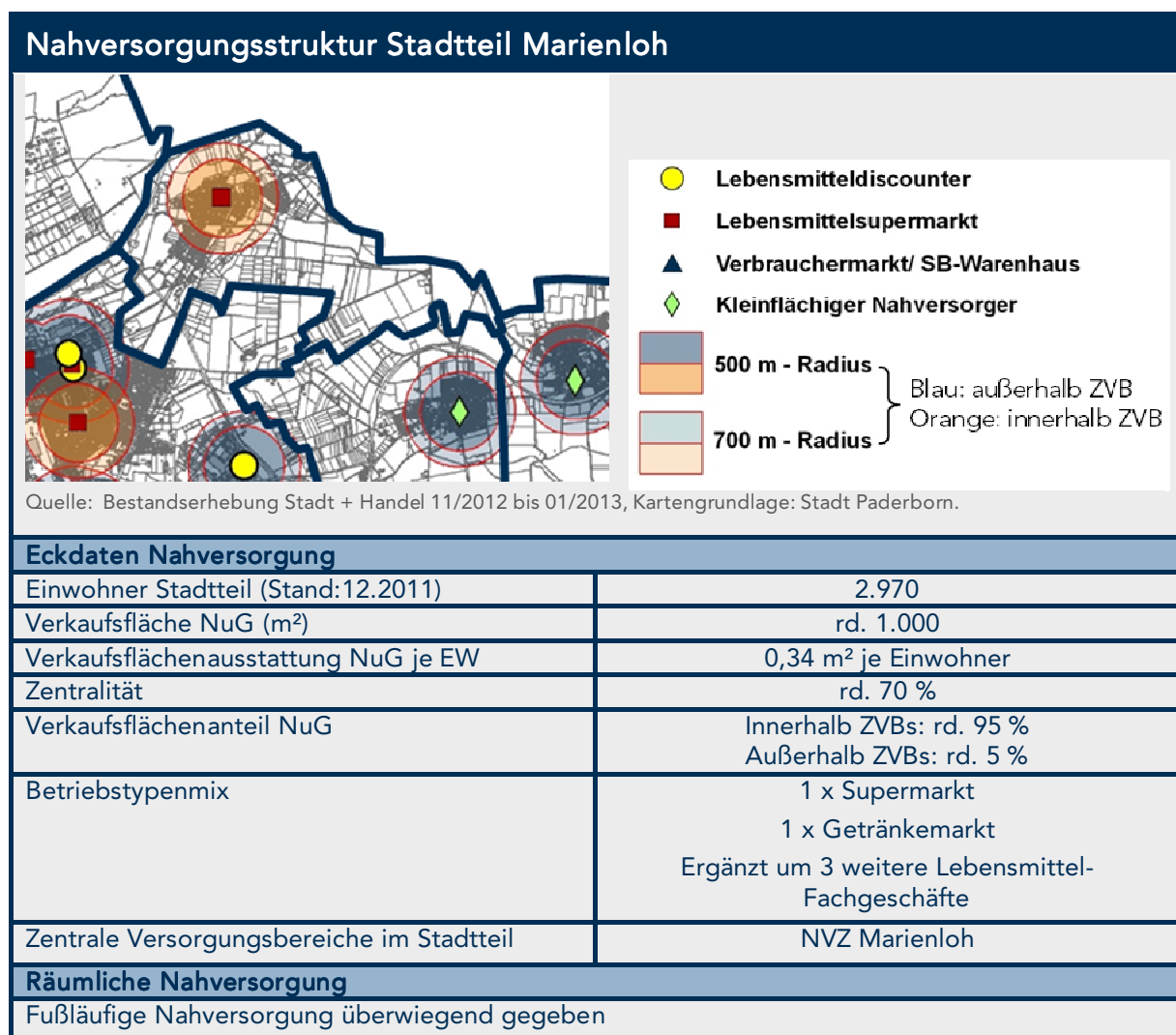
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 31: Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Sande



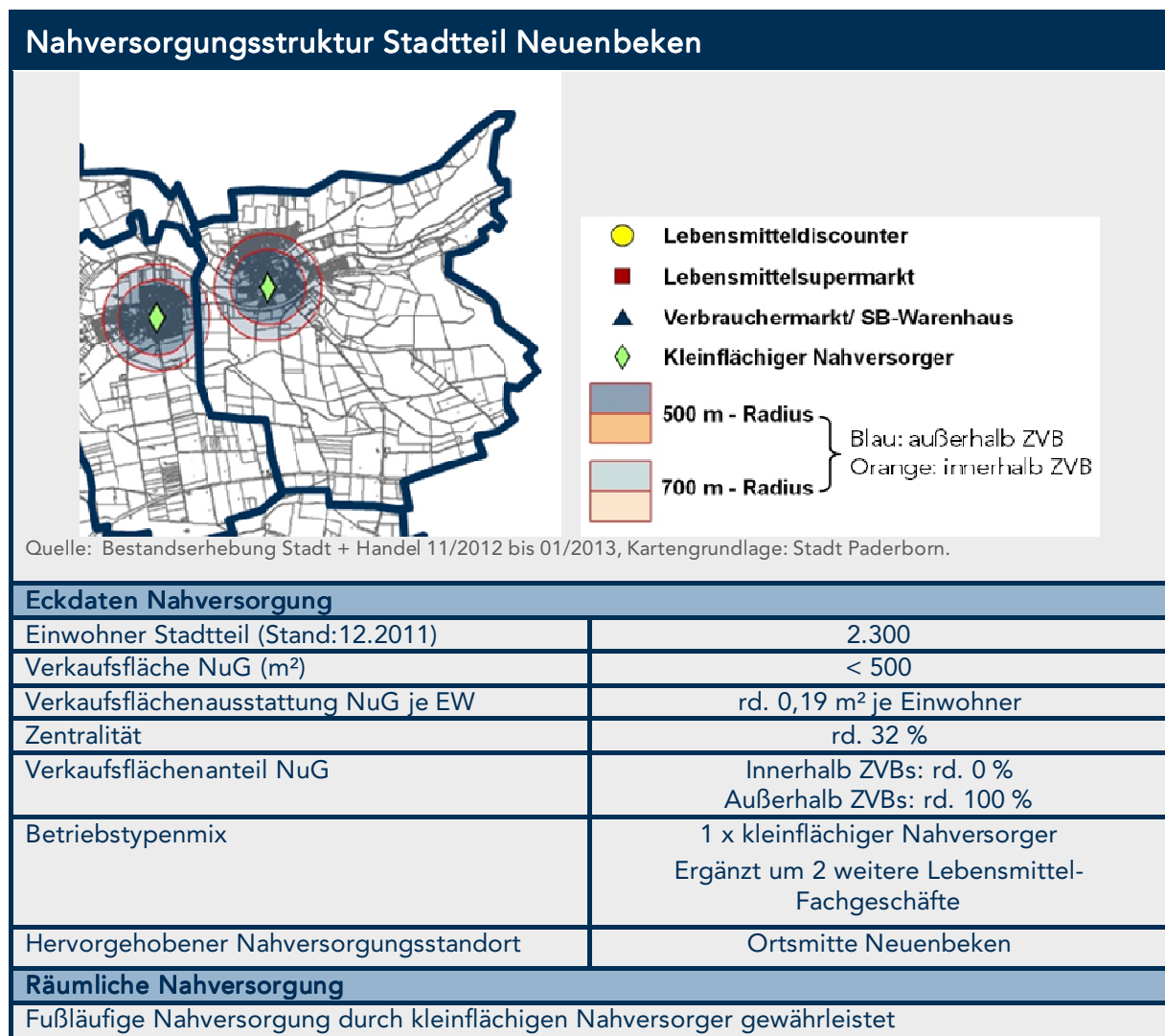
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 32: Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Marienloh



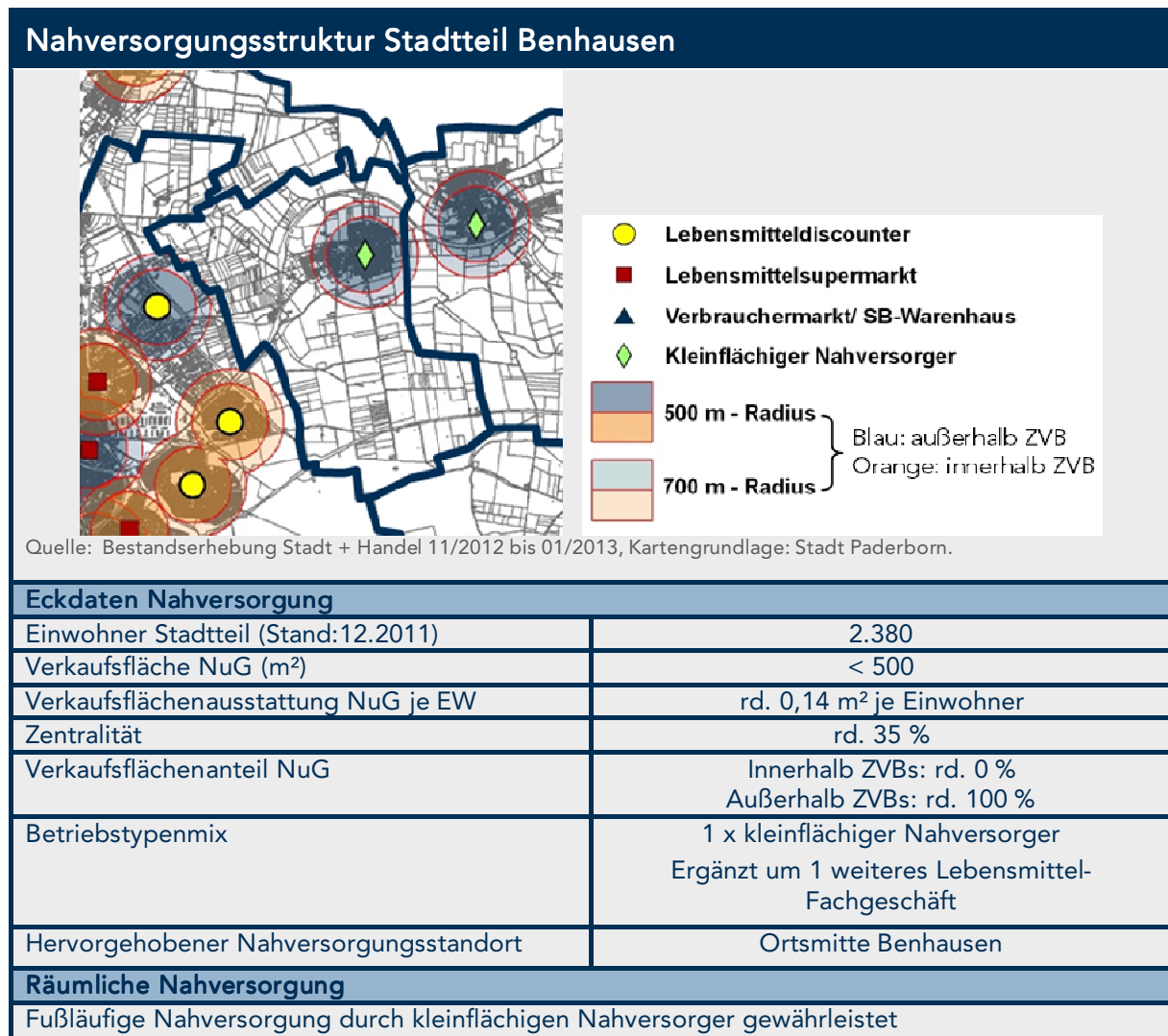
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 33: Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Neuenbeken



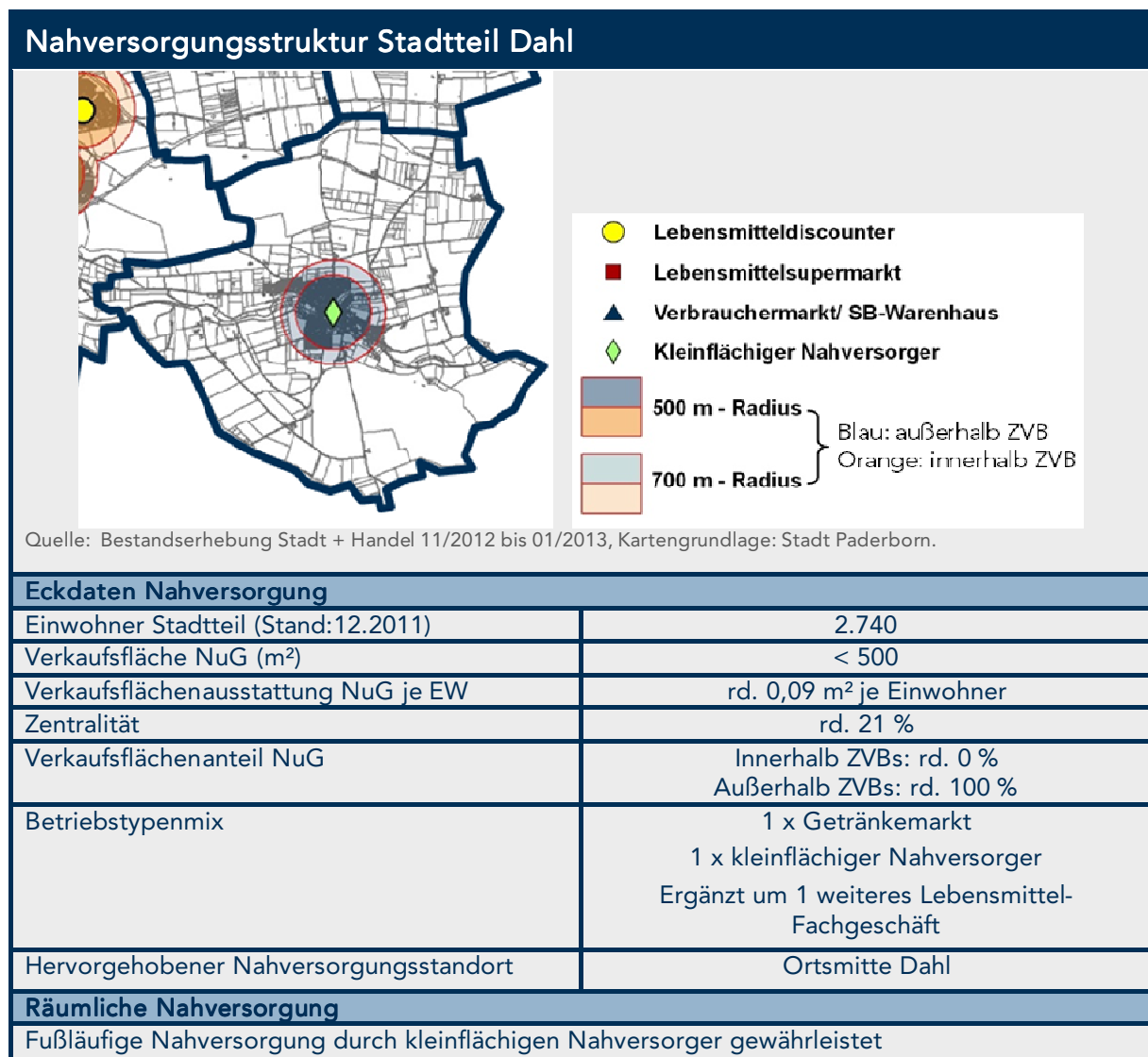
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 34: Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Benhausen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

Tabelle 35: Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Dahl



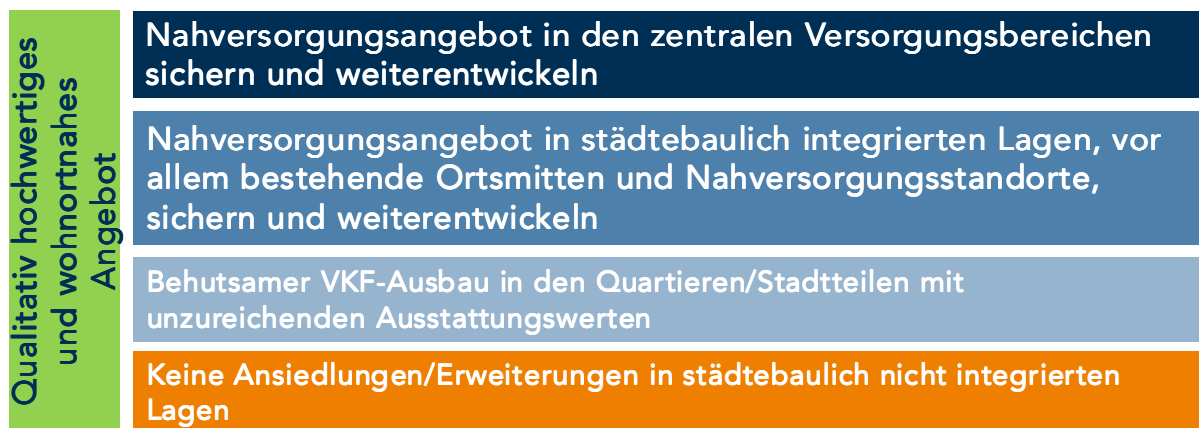
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Einwohnerdaten: Stadt Paderborn (Stand 31.12.2011).

7.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Paderborn

Vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur in Paderborn werden nachfolgend Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung in Paderborn ausgesprochen.

Da das Ansiedlungspotenzial für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche nicht unbegrenzt ist und damit insbesondere durch ungelenke Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen resultieren können, welche wiederum mit Betriebs-schließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierenden Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Paderborn nachfolgenden Zielstellungen entsprechen.

Abbildung 35: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung.

Wie die obige Abbildung darlegt, ist in Paderborn vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen in Paderborn ist auf die Empfehlungen für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 6 hinzuweisen.

Nachgeordnet ist das Nahversorgungsangebot in den städtebaulich integrierten Lagen, hier vor allem in den bestehenden Ortsmitten und Nahversorgungsstandorten, zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierfür ist ein Bewertungs- und Prüfschema entwickelt worden, welches im Folgenden näher erläutert wird. Zudem wird im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für die Nahversorgung nur ein behutsamer Ausbau des Angebots in Quartieren bzw. Stadtteilen mit einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung empfohlen. Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein qualitativ hochwertiges wohnortnahes Angebot entwickelt werden soll.

Vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Nahversorgung in der Stadt Paderborn sind Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in nicht integrierten Lagen konsequent auszuschließen.

Als Instrument zur Erreichung dieser Entwicklungsziele der Nahversorgung ist die Bauleitplanung anzuwenden, die zum einen an gewünschten Standorten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht und zum anderen an nicht gewollten Standorten den Ausschluss vorantreibt.

7.2.1 Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nahversorgungsvorhaben sind daher darauf zu prüfen, ob sie sich positiv auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken bzw. die fußläufige Versorgungssituation zumindest nicht beeinträchtigen.

Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema (Prüfschritte 1 – 4) anzuwenden.

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

1. Prüfschritt:

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

2. Prüfschritt:

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

3. Prüfschritt:

i.d.R. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

4. Prüfschritt:

absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Eigene Darstellung.

1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen (i.d.R. liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche in Lebensmittelmärkten bei rd. 10 %).
- Der Standort des Vorhabens muss in städtebaulich integrierter Lage (Wohnsiedlungszusammenhang, Erreichbarkeit von angrenzenden Wohngebieten aus) liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i.d.R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 – 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet**, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann.
 - Spannweite der Abschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft: Für Paderborn wird bewusst kein fixer Wert der Kaufkraftabschöpfung sondern die aufgeführte Spannweite empfohlen, da sich die Paderborner Siedlungsstrukturen bzgl. der Erschließung und der Ausdehnung der Siedlungsstrukturen als sehr heterogen darstellen und eine entsprechende Flexibilität erforderlich erscheint. Die jeweilige Kaufkraftabschöpfung – für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens – muss

abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei: Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebs, räumlich unterversorgte Bereiche, siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

- Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs des Vorhabens: Auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird kein fester Radius (z. B. 500 m) vorgegeben, sondern der fußläufige Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten/ Besonderheiten abzugrenzen. Als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs kann eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz²³ herangezogen werden.

2. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens (hier zunächst 600 m-Radius) möglichst wenig mit den Nahbereichen (hier zunächst 600 m-Radius) der umgebenden zentralen Versorgungsbereichen überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden ZVB entspricht.
 - Zur Vereinfachung dieses Prüfschritts wird der Nahbereich in diesem Prüfschritt zunächst auf den 600 m-Radius um das Vorhaben und die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Im Einzelfall gilt es jedoch auch hier die jeweiligen fußläufigen Nahbereiche unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten abzugrenzen (siehe 1. Prüfschritt). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem fußläufigen Nahbereich (ZUR Abgrenzung dieses Bereichs siehe Erläuterungen unter Prüfschritt 1) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete

²³ Auch in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW (2008)

sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.

- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.

4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 im Rahmen der Konformitätsprüfung zum fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m² Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).

Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur bereits im Rahmen der Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept erforderlich (gemäß Prüfschritt 4).

- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.
- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen und somit eine Konformität zum Einzelhandelskonzept nicht vorliegt, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit (hier insb. Ziel 2, Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) vor.

7.2.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den Ortsmitten

Wie in der Analyse dargestellt, sind in den siedlungsstrukturell abgesetzteren Stadtteilen Neuenbeken, Benhausen und Dahl keine größeren Versorgungsbetriebe vorhanden. Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte gewährleisten jedoch die wohnortnahe Grundversorgung der dort lebenden Bevölkerung.

In diesen Stadtteilen nehmen die sogenannten Ortsmitten hinsichtlich der wohnortnahen Grundversorgung eine wichtige Position ein und sind in ihrer heutigen Funktion zu sichern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln. Für die Ortsmitten werden daher folgende Zielvorstellungen formuliert:

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorger.
- Fokussierung möglicher Entwicklungen auf die Ortsmitten.
- Daher: Ausschluss solcher Entwicklungen außerhalb der Ortsmitten.

7.2.3 Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den abgesetzten Siedlungsbereichen

Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsäden als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern²⁴ kann die Betriebsform „Nahversorgungsäden“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen

²⁴ Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebots im Umfeld des geplanten Standorts zu berücksichtigen.

des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsläden sind i. d. R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfächenausstattung zwischen 150 m² und 400 m², bei Franchisekonzepten auch bis zu 800 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern,
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers.

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden,
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist; Träger sind hier caritative und soziale Einrichtungen.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.²⁵

7.2.4 Sonderbetrachtung Drogeriefachmärkte

Neben den dynamischen Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel ergaben sich in den vergangenen Jahren, insbesondere durch die Insolvenz von Schlecker und die damit einhergehende Schließung der entsprechenden Drogeriemärkte, auch im Drogeriewarensegment signifikante Umstrukturierungen. Die Folge ist ein im erheblichen Umfang ausgedünntes Versorgungsnetz mit Drogeriefachmärkten, auch weil die bisherigen Schlecker-Standorte nicht den Anforderungen von modernen Drogeriemarktkonzepten genügen und eine entsprechende Revitalisierung erschwert wird. Von den aktuell noch insgesamt fünf bestehenden Drogeriemärkten in der Stadt Paderborn sind insgesamt drei

²⁵ Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten: Beckmann et al. 2007.

in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt und leisten dort einen gewichtigen Beitrag für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren.

Abbildung 37: Drogeriemärkte vor und nach der Schlecker Insolvenz



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Durch die Schließung der Schlecker-Märkte besteht in Paderborn aktuell ein Entwicklungspotenzial für die Neuansiedlung von rd. acht marktgängigen Drogeriefachmärkten. Dabei sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Paderborn den nachfolgenden empfohlenen 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 (Orientierung der Verkaufsflächengrößenordnungen für Drogeriewaren in den Lebensmittelmärkten an der Kaufkraft-Abschöpfung im Drogeriewarenbereich (s. Nahversorgungsprüfschema))

8 Konzept für ergänzende Standortbereiche

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Paderborn weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Neben den Sonderstandorten ist dies darüber hinaus der Ergänzungsstandort Südring-Center/Real. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen Sonderstandorte analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben. Anschließend erfolgt eine Darstellung des Ergänzungsstandorts mit der Herleitung einer differenzierten Entwicklungsempfehlung.

8.1 Sonderstandortkonzept

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Paderborn (vgl. Kap. 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden.

Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,

- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittellentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

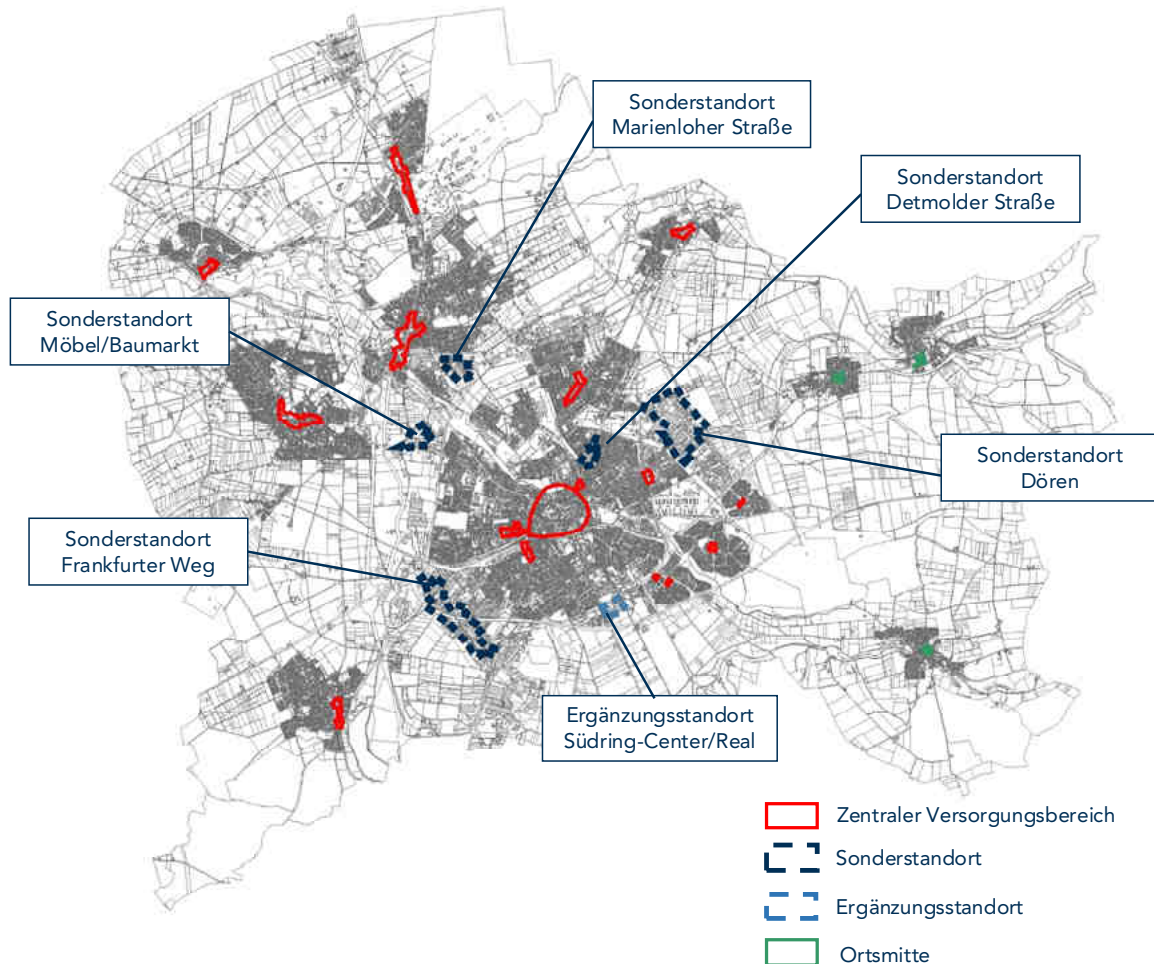
Für Paderborn werden mit den Sonderstandorten Dören, Marienloher Straße, Detmolder Straße, Möbel/Baumarkt (an der Paderborner Straße) und Frankfurter Weg fünf Sonderstandorte empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend beschrieben – übernehmen sollen. Gegenüber dem Zentren- und Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 ergeben sich die folgenden Unterschiede:

- der ehemalige Sonderstandort Südring-Center wird als Ergänzungsstandort Südring-Center/Real empfohlen (Begründung hierzu siehe Kapitel 8.2),
- der ehemalige Sonderstandort Warburger Straße wird nicht länger als solcher ausgewiesen, da dieser Bereich keine strukturprägenden Bestand im nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich mehr aufweist und nicht als priorisierter Einzelhandelsstandort weiterentwickelt werden soll,
- die Standortkategorie „Einzelbetrieb mit überörtlicher Bedeutung“ entfällt im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, der Standort des Möbelkaufhauses Finke wird zukünftig als Teil des Sonderstandorts Möbel/Baumarkt mit individuellen Entwicklungszielstellungen empfohlen.

Die empfohlenen Sonderstandorte sollten im Rahmen der Steuerungsgrundsätze und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten jedoch stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten alternativ auch in der Hauptlage des Innenstadtzentrums durchgeführt werden könnte. Nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (bspw. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) kann bei Prüfung im Einzelfall eine Ansiedlung eines großflächigen

Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Abbildung 38: Empfohlene Sonder- und Ergänzungsstandorte in der Stadt Paderborn

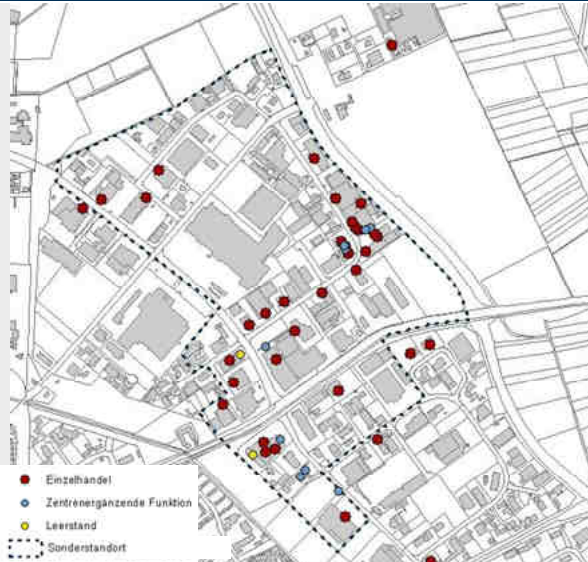


Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

Tabelle 36: Steckbrief: Sonderstandort Dören

Sonderstandort Dören



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

Verkaufsfläche		VKF-Struktur (gemäß EHK 2009)
Gesamtverkaufsfläche (m²)	rd. 56.150	<p>■ zentrenrelevant ■ nicht zentrenrelevant</p>
Anzahl EH-Betriebe	30	
Anzahl Leerstände	2	
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	9	
Größte Betriebe	Roller, Preisrebell	

Rahmenbedingungen

Vorprägung überwiegend durch Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
 Jedoch auch nennenswertes Angebot im zentrenrelevanten Bereich (u.a. Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)
 Lage: städtebaulich nicht integriert, autokundenorientiert, verkehrlich gut angebunden

Empfehlungen/Zielvorstellungen

Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
 Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
 Differenzierter Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013.

Tabelle 37: Steckbrief: Sonderstandort Marienloher Straße

Sonderstandort Marienloher Straße		
<p>Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.</p>		
Verkaufsfläche		VKF-Struktur (gemäß EHK 2009)
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 13.510	<p>■ zentrenrelevant ■ nicht zentrenrelevant</p>
Anzahl EH-Betriebe	5	
Anzahl Leerstände	-	
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	2	
Größte Betriebe	Hornbach, Kaufland	
Rahmenbedingungen		
<p>Vorprägung überwiegend durch einen Baumarkt und einen Verbrauchermarkt Lage: städtebaulich nicht integriert, autokundenorientiert, verkehrlich gut angebunden</p>		
Empfehlungen/Zielvorstellungen		
<p>Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment</p> <p>Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment</p> <p>Differenzierter Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten</p>		

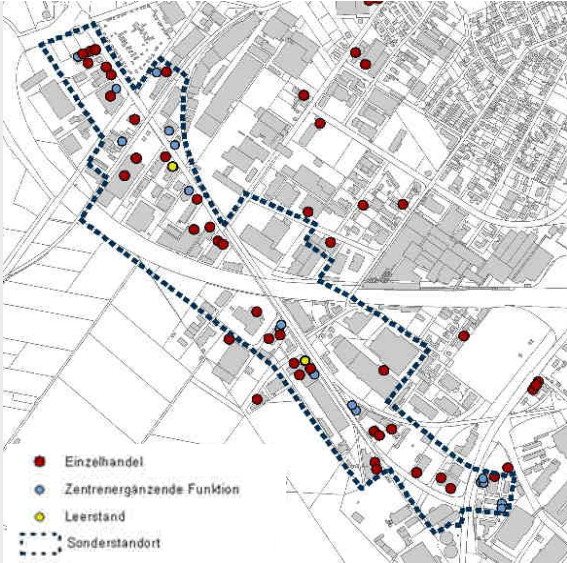
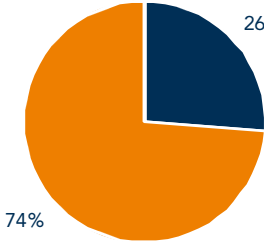
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013.

Tabelle 38: Steckbrief Sonderstandort Detmolder Straße

Sonderstandort Detmolder Straße		
<p>Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn;</p>		
Verkaufsfläche		VKF-Struktur (gemäß EHK 2009)
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	rd. 4.730	<p>■ zentrenrelevant ■ nicht zentrenrelevant</p>
Anzahl EH-Betriebe	10	
Anzahl Leerstände	-	
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	9	
Größte Betriebe	Reno, Fahrrad XXL Born	
Rahmenbedingungen		
<p>Vorprägung durch überwiegend zentrenrelevante Sortimente</p> <p>Lage: städtebaulich integrierte Lage, Entfernung zum Innenstadtzentrum rd. 700 m</p> <p>Aktuell: kein klassischer Sonderstandort; Weiterentwicklung jedoch nur als solcher zu empfehlen (Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen)</p>		
Empfehlungen/Zielvorstellungen		
<p>Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten</p> <p>Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und differenzierter Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten</p> <p>Entwicklungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen des Nahversorgungskonzepts (vgl. Kapitel 7.2)</p>		

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013.

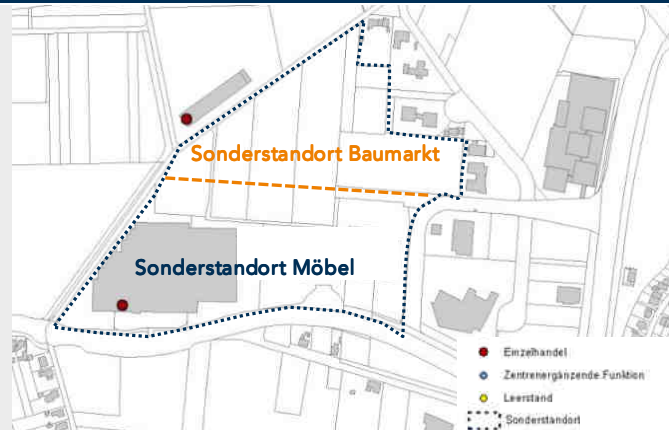
Tabelle 39: Steckbrief: Sonderstandort Frankfurter Weg

Sonderstandort Frankfurter Weg		
 <p>Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.</p>		
Verkaufsfläche		VKF-Struktur (gemäß EHK 2009)
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	41.200	 <p>■ zentrenrelevant ■ nicht zentrenrelevant</p>
Anzahl EH-Betriebe	33	
Anzahl Leerstände	2	
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	19	
Größte Betriebe	Poco, Max Mahr	
Rahmenbedingungen		
<p>Vorprägung überwiegend durch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment</p> <p>Jedoch auch nennenswertes Angebot im zentrenrelevanten Bereich (u.a. Bekleidung, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche)</p> <p>Lage: städtebaulich nicht integriert, autokundenorientiert, verkehrlich sehr gut angebunden</p>		
Empfehlungen/Zielvorstellungen		
<p>Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten</p> <p>Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment</p> <p>Differenzierter Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten</p>		

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013.

Tabelle 40: Steckbrief: Sonderstandort Möbel/Baumarkt

Sonderstandort Möbel/Baumarkt



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013, Kartengrundlage: Stadt Paderborn.

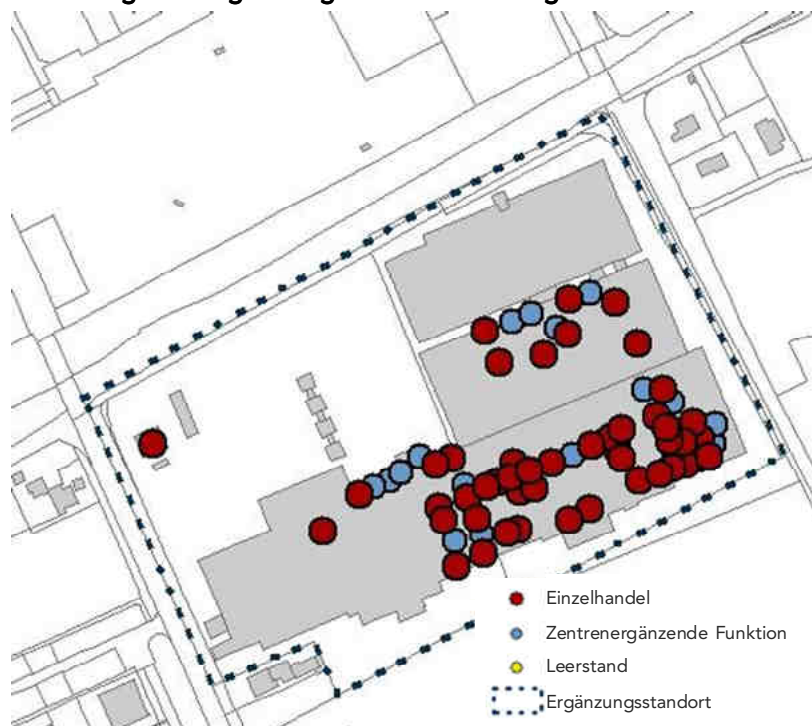
Verkaufsfläche		VKF-Struktur
Gesamtverkaufsfläche (m ²)	Keine Angabe	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben
Anzahl EH-Betriebe	1	
Anzahl Leerstände	-	
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	-	
Größte Betriebe	Möbel Finke	
Rahmenbedingungen		
<p>Vorprägung durch überörtlich bedeutsames Wohnkaufhaus</p> <p>Marktübliche Standortrahmenbedingungen (Wohnkaufhaus; Möbelmitnahmemarkt, Möbeldiscount in Planung); Größenordnungen entsprechen den aktuellen Betreiberanforderungen</p> <p>Lage: städtebaulich nicht integriert, autokundenorientiert, in unmittelbarer Nähe zur Autobahn</p>		
Empfehlungen/Zielvorstellungen		
Sonderstandort Möbel		Sonderstandort Baumarkt*
Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit dem Hauptsortiment Möbel		Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit dem Hauptsortiment Baumarktsortiment i.e.S.
<p>Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sowie weiterer oben nicht genannter Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten</p> <p>Differenzierter Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten</p>		

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 – 01/2013;
 *Betriebstypenspezifisch weisen moderne Baumarktkonzepte regelmäßig nennenswerte Verkaufsflächenanteile im Sortimentsbereich Pflanzen- und Gartenbedarf auf, diese sind durch die Entwicklungszielstellung abgedeckt.

8.2 Ergänzungsstandort Südring-Center/Real

In siedlungsräumlicher Randlage des Hauptsiedlungsbereichs mit einer guten verkehrlichen Anbindung besteht mit dem Ergänzungsstandort Südring-Center/Real eine gesonderte Standortkategorie in Paderborn. Denn aufgrund seiner aktuellen Angebotsstruktur (vgl. Abbildung 40) kann diese Einzelhandelsagglomeration nicht als klassischer Sonderstandort eingestuft werden.

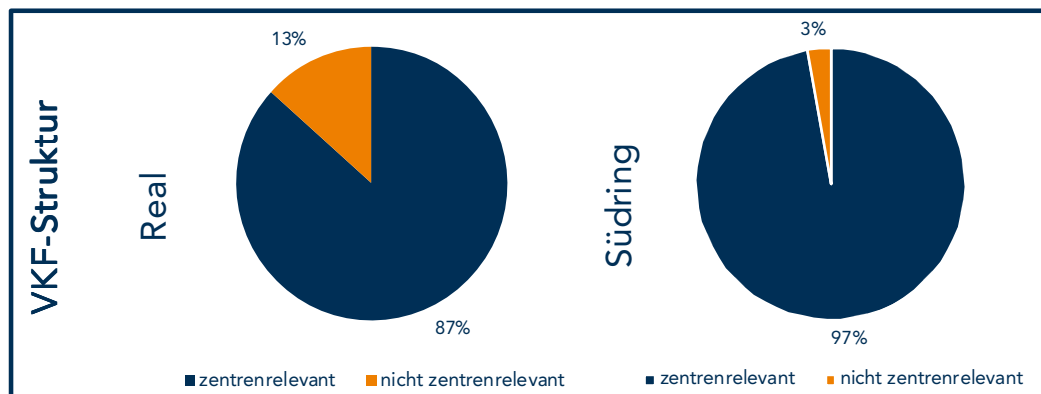
Abbildung 39: Ergänzungsstandort Südring-Center/Real



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; Kartengrundlage: Stadt Paderborn

Der Ergänzungsstandort ist ein seit über 40 Jahren bestehender und regional wirksamer Einzelhandelsstandort, welcher aufgrund seiner überörtlichen Versorgungsfunktion sowie seiner Verkaufsflächenstruktur einen wesentlichen Konkurrenzstandort für die Zentren- und Nahversorgungsstruktur – insbesondere für das Innenstadtzentrum – in Paderborn darstellt. So wird der Standort überwiegend durch Angebote aus den zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen geprägt, wie nachfolgende Abbildung veranschaulicht.

Abbildung 40: Verkaufsflächenstruktur Ergänzungsstandort Südring-Center/Real



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013, Einordnung der Sortimente gem. EHK 2009.

Am Ergänzungsstandort sind derzeit 49 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die eine Verkaufsfläche von rd. 28.050 m² aufweisen. Der größte Betrieb am Standort ist dabei das SB-Warenhaus Real. Der Angebotsschwerpunkt des Ergänzungsstandorts Südring-Center/Real liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung und Sportartikel/ Fahrräder/ Camping. Weiterhin verfügt der Standort über eine nennenswerte Angebotsergänzung im langfristigen Bedarfsbereich, insbesondere in der Warengruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik.

Entwicklungszielstellung zum Ergänzungsstandort Südring-Center/Real

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 wurde der Ergänzungsstandort als Sonderstandort eingestuft, so dass diesem konzeptionell nur die Weiterentwicklung mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ermöglicht wurde. Der Ergänzungsstandort Südring-Center/Real unterscheidet sich von seinem Einzelhandelsbestand und der Vielzahl an zentrenergänzenden Nutzungen jedoch deutlich von den im Rahmen dieses Konzepts empfohlenen Sonderstandorten. Weiterhin ist eine Entwicklung dieses Standortbereichs hin zu einem „klassischen“ Sonderstandort nicht realistisch und auch nicht stadtentwicklungspolitische Zielstellung.

Im Rahmen der Arbeitsgruppe zur Überprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde daher tiefgehend erörtert welche Entwicklungsperspektive diesem Standortbereich konzeptionell zugewiesen werden soll.

Folgende Argumente fanden hierbei u.a. Berücksichtigung:

- Der Standortbereich stellt einen seit rund 40 Jahren bestehenden und etablierten Einzelhandelsstandort dar und nimmt zudem eine regionale Versorgungsfunktion wahr.
- Der Standortbereich übernimmt eine wichtige Grundversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Süden Paderborns.
- Der Standortbereich stellt einen wesentlichen interkommunalen Konkurrenzstandort für die Zentren- und Nahversorgungsstruktur – insbesondere für das Innenstadtzentrum – Paderborns dar.

Im Ergebnis wird dem Standortbereich im Rahmen der Konzeptfortschreibung nun eine eigene Standortkategorie zugewiesen: Ergänzungsstandort Südring-Center/ Real. Die Ausweisung einer separaten Standortkategorie ermöglicht es, für diesen Standortbereich individuelle Zielstellungen zur Weiterentwicklung zu empfehlen.

Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandelskonzepts – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – soll durch die Entwicklung des Ergänzungsstandorts nicht konterkariert werden. Gleichzeitig ist es stadtentwicklungspolitische Zielstellung den Ergänzungsstandort langfristig zu sichern. Diese Zielstellung begründet sich aus dem dem jahrzehntelangen Bestehen des Einzelhandelsstandortes, der regionalen Bedeutsamkeit sowie der Versorgungsfunktion für den Süden Paderborns.

Folglich werden für den Ergänzungsstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen formuliert:

- **Bestandsicherung mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur Paderborns**
 - **Deckelung der Gesamtverkaufsfläche des Ergänzungsstandorts auf den derzeitigen Bestand**
 - **Marktadäquate Entwicklungsspielräume bei den Einzelsortimenten (vorhabensspezifische Einzelfallprüfung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit erforderlich)**
- **Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der planungsrechtlichen Absicherung der ausgesprochenen Zielvorstellungen**

9 Sortimentenliste für Paderborn

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die örtliche Definition der in Paderborn als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentenliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentenliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsgrundsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

9.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentenlisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentenlisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentenliste sprechen.²⁶

9.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentenliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentenschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.²⁷ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentenliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz

²⁶ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

²⁷ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Tabelle 41: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf den Angaben des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Im Rahmen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der in Tabelle 41 genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Paderborner Liste als zentrenrelevante Sortimente definiert worden:

- *Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren*
- *Bücher*
- *Bekleidung, Wäsche*
- *Schuhe, Lederwaren*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*

- *Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik*
- *Spielwaren*
- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)*
- *Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
- *Uhren, Schmuck*

und

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*

(vgl. Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen)

Die aktuelle städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar (vgl. nachstehende Tabelle):

Tabelle 42: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Paderborn

Sortimente	ZVB		siL		niL		Gesamt* (in m ²)
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Briefmarken/Münzen	50	100 %	-	-	-	-	50
Uhren/Schmuck	1.950	86 %	< 50	< 1 %	300	14 %	2.250
Bücher	3.500	78 %	350	8 %	650	14 %	4.500
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	42.900	75 %	3.350	6 %	11.050	19 %	57.250
Augenoptik	1.250	67 %	400	21 %	200	12 %	1.900
Schuhe/Lederwaren	8.700	66 %	2.500	19 %	2.100	16 %	13.300
Telekommunikationsartikel	1.050	61 %	250	16 %	400	24 %	1.700
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	1.150	57 %	800	40 %	50	3 %	2.000
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	200	52 %	50	9 %	150	39 %	350
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	600	52 %	50	3 %	500	46 %	1.150
Kinderwagen	400	51 %	-	-	350	49 %	750
Medizinische und orthopädische Geräte	600	48 %	450	35 %	200	17 %	1.250
Spielwaren/Basteln	3.400	47 %	450	6 %	3.350	47 %	7.200
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	1.500	46 %	850	25 %	950	29 %	3.300
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	2.550	44 %	500	8 %	2.800	48 %	5.850
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	4.050	43 %	2.100	22 %	3.300	35 %	9.450
Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.550	38 %	50	1 %	2.500	61 %	4.050
Nahrungs- und Genussmittel	23.300	35 %	24.500	37 %	18.650	28 %	66.450
Zeitungen/Zeitschriften	350	33 %	450	42 %	300	28 %	1.050
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	3.000	33 %	1.000	11 %	5.000	56 %	9.000
Glas/Porzellan/Keramik	1.050	32 %	300	9 %	1.950	59 %	3.300
Unterhaltungselektronik	1.900	29 %	650	10 %	3.900	60 %	6.450

(Fortsetzung Tabelle 42)

Sortimente	ZVB		siL		niL		Gesamt* (in m ²)
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Hausrat	1.550	29 %	300	5 %	3.500	66 %	5.350
(Schnitt-)Blumen	200	22 %	450	50 %	200	23 %	900
Elektrokleingeräte	450	21 %	300	15 %	1.400	64 %	2.200
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	100	19 %	-	-	350	81 %	400
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	450	19 %	400	16 %	1.550	65 %	2.400
Computer (PC-Hardware und – Software)	200	12 %	350	20 %	1.100	65 %	1.650
Fahrräder und Zubehör	400	9 %	2.550	57 %	1.500	34 %	4.300
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung)	250	8 %	250	8 %	2.650	85 %	3.150
Bettwaren	400	8 %	250	5 %	4.350	88 %	5.000
Leuchten/ Lampen	300	7 %	50	1 %	3.750	92 %	4.100
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	100	7 %	-	-	1.000	93 %	1.100
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	300	5 %	500	7 %	5.950	88 %	6.750
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	2.400	3 %	2.100	2 %	77.900	95 %	82.350
Teppiche (ohne Teppichböden)	150	3 %	< 50	1 %	4.050	96 %	4.200
Elektrogroßgeräte	100	3 %	1.150	35 %	2.050	62 %	3.250
Baumarktsortiment im engeren Sinne	800	2 %	800	2 %	36.100	95 %	37.700
Pflanzen	700	2 %	1.500	4 %	31.550	85 %	33.800
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	< 50	0 %	200	5 %	4.000	95 %	4.200
Erotikartikel	0	0 %	650	100 %	50	4 %	650
Musikinstrumente und Musikalien	0	0 %	1050	96 %	50	4 %	1.100
Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)	Bei der Bestandserhebung nicht separat erhoben.						

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013; VKF auf 50 m² gerundet; * Differenzen zur absoluten und prozentualen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherdichte, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den in dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den städtebaulichen Lagekategorien städtebaulich integrierte Lage (siL) und städtebaulich nicht integrierte Lage (niL), auch vor dem Hintergrund des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahre 2009 und der Anlage 1 des LEP NRW Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel, welches ebenso planerische Zielstellungen ausdrückt, als **zentrenrelevant** definiert:

- Medizinische und orthopädische Geräte
- Spielwaren/Basteln
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
- Glas/Porzellan/Keramik
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
- Hausrat
- Elektrokleingeräte
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
- Bettwaren (ohne Matratzen)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Elektrogroßgeräte

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn (insbesondere des Innenstadtzentrums) ist möglich und ist zudem stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung. In einzelnen Sortimenten bestehen Verkaufsflächenpotenziale gemäß des dargestellten absetzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (s. Kap. 5.1.3), so dass insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in den Zentren in Paderborn festgestellt werden kann.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Paderborn als sog. „Paderborner Liste“.

9.3 Sortimentsliste für die Stadt Paderborn („Paderborner Liste“)

Tabelle 43: Sortimentsliste für die Stadt Paderborn („Paderborner Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen (ohne Matratzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche

²⁸ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

(Fortsetzung Tabelle 43)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kinderwagen ³⁰
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (hieraus nur Einzelhandel mit Sportbekleidung)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Sportartikeln)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

²⁹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

³⁰ Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

(Fortsetzung Tabelle 43)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)</i>
	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) ³²	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren</i>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen</i>
Getränke	aus 47.2	<i>Einzelhandel mit Getränken</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

³¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

³² Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

(Fortsetzung Tabelle 43)

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	<i>aus 47.52</i> <i>aus 47.53</i> <i>aus 47.59.9</i> <i>aus 47.78.9</i>	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitärbedarf</i> <i>Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen</i> <i>Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore</i> <i>Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz</i>
Büromaschinen	<i>aus 47.41.0</i>	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software (hieraus nur Einzelhandel mit Büromaschinen)</i>
Campingartikel	<i>aus 47.64.2</i>	<i>Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Campingartikeln und Boote und Zubehör)</i>
Erotikartikel	<i>aus 47.78.9</i>	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)</i>
Fahrräder und Zubehör	<i>47.64.1</i>	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	<i>aus 47.59.9</i> <i>aus 47.52.1</i>	<i>Einzelhandel mit Koch- und Bratgeschirr für den Garten</i> <i>Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten</i>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung) ³³	<i>45.32</i> <i>aus 45.40.0</i> <i>aus 47.71</i>	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i> <i>Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder</i> <i>Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Motorradfunktionsbekleidung)</i>
Leuchten/Lampen	<i>aus 47.59.9</i>	<i>Einzelhandel mit Lampen und Leuchten</i>
Matratzen	<i>aus 47.51</i>	<i>Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen (daraus NUR Matratzen)</i>

³³ Der Handel mit Kraftfahrzeugen stellt, entsprechend der Angaben des statistischen Bundesamtes, keinen Einzelhandel im engeren Sinne dar und ist aus diesem Grund nicht im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts berücksichtigt worden. Im planungsrechtlichen Sinne handelt es sich bei solchen Betrieben um Einzelhandelsbetriebe deren Hauptsortiment, analog zu Kfz-Zubehör, am ehesten der Gruppe der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzuordnen ist.

(Fortsetzung Tabelle 43)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln/Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)	aus 47.78.9 aus 47.64.2 aus 47.71	<i>Einzelhandel mit Waffen und Munition</i> <i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf, Reitsportartikel)</i> <i>Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportbekleidung)</i>
Zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>
Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt</i>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2012 bis 01/2013.

Ganz überwiegend wird mit der vorliegenden Sortimentsliste die bereits bestehende Paderborner Liste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 fortgeschrieben, so dass auf die Begründungszusammenhänge verwiesen werden kann.

Gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 ergeben sich jedoch folgende Modifizierungen der Sortimentsliste:

- Aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, welche in der Realität kaum voneinander abzugrenzen sind, ist die Zusammenlegung der Sortimente Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik, Bild- und Tonträger sowie Computer und Zubehör, Software in ein zentrenrelevantes Sortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) erfolgt.
- Reitsportfunktionsbekleidung und Motorradfunktionsbekleidung sind, aufgrund der Sortimentseigenschaften, von den Sortimenten Sportartikel bzw. Bekleidung abgespalten worden und den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und

³⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Waffen/Jagdbedarf/Angeln/ Reitsportartikel bzw. Kfz-Zubehör hinzugefügt worden.

- Aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit wird auf die Ausweisung des Sortiments Geschenkartikel/Souvenirs verzichtet.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁵

³⁵ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

10 Steuerungsgrundsätze zum Einzelhandel in Paderborn

Die Steuerungsgrundsätze dienen der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn.

10.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsgrundsätze

Zwar wurden bisher die übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das Nahversorgungskonzept sowie das künftige Zentren- und Standortkonzept vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsgrundsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Steuerungsgrundsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Paderborner Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit transparenten Standortbewertungen für alle Beteiligten tragen diese Steuerungsgrundsätze im Zusammenspiel mit der Paderborner Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Paderborn ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁶

Die in den Steuerungsgrundsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- Zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen und
- Verkaufsflächenumfang.

³⁶ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Paderborn. Das Einzelhandelskonzept wird – nach dem Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – im Rahmen der Abwägung als ein Belang neben anderen zu berücksichtigen sein.

Die Steuerungsgrundsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

10.2 Steuerungsgrundsätze

Folgende Steuerungsgrundsätze werden für Paderborn empfohlen:

Steuerungsgrundsatz I:

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur im **Innenstadtzentrum**, in den **Stadtteil- und Nahversorgungszentren** sowie ausnahmsweise zur **wohnnahen Grundversorgung** in den Siedlungsbereichen zulässig.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den zwar durchaus nennenswerten jedoch auch begrenzten absetzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zuzuordnendem Hauptsortiment primär in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Betriebsformen – insbesondere bei Lebensmittelbetrieben – soll gemäß der Zentrenkategorisierung erfolgen. In der folgenden Tabelle werden nach Betriebstypen und Größenordnungen differenzierte Ansiedlungsvorhaben aufgezeigt, die in den zentralen Versorgungsbereichen als grundsätzlich konzeptkonform zu bewerten sind:

Tabelle 44: Einordnung der Betriebstypen von Nahversorgungsvorhaben in die Zentrenhierarchie

Betriebstypologie	Innenstadtzentrum (Hauptgeschäftsbereich)	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum	Städtebaulich integrierte Lage	Städtebaulich nicht integrierte Lage
LM-Discounter (i.d.R. bis 1.300 m ² VKF)	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. Konzeptkonform	Prüfung gemäß Nahversorgungsprüfschema	<u>nein</u>
Supermarkt (i.d.R. bis 1.800 m ² VKF)	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. Konzeptkonform		
Großer Supermarkt/ Verbrauchermarkt (i.d.R. bis 3.000 m ² VKF)	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. konzeptkonform Konkrete VKF gemäß Versorgungsfunktion	i.d.R. konzeptkonform Konkrete VKF gemäß Versorgungsfunktion	<u>nein</u>	
Großer Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (i.d.R. > 3.000 m ² VKF)	i.d.R. konzeptkonform Konkrete VKF gemäß Versorgungsfunktion	i.d.R. nicht konzeptkonform	i.d.R. nicht konzeptkonform		

Quelle: Eigene Darstellung.

Im ZVB Innenstadtzentrum sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu 400 m² Verkaufsfläche auch außerhalb der ausgewiesenen Hauptlage zulässig. Betriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente sind dort nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen erwarten lassen (vgl. Nahversorgungsprüfschema in Kapitel 7.2).

Grundsätzlich sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment anhand des differenzierten Bewertungs- und Prüfschemas, wie in Kapitel 7.2 dargestellt, hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielstellungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts geprüft werden.

Als unbedenklich gelten an städtebaulich integrierten Standorten Einzelhandelsbetriebe als sog. Nachbarschaftsläden mit einem zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf weniger als 200 m² Verkaufsfläche.

An städtebaulich nicht integrierten Standorten sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auszuschließen.

Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 100 m² zu Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Steuerungsgrundsatz II

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln:

- **uneingeschränkt in der Hauptlage des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrums** zur Versorgung der Stadt Paderborn und dem Umland (oberzentrale Versorgungsfunktion)³⁷,
- **sowie eingeschränkt** (siehe hierzu nachfolgende Tabelle) **in dem Ergänzungsbereich des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum** (i.d.R. bis zu 400 m² VKF) und **in den Stadtteil-** (i.d.R. < 800 m² VKF) und **Nahversorgungszentren** (i.d.R. < 400 m²).

Eine Differenzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll gemäß der Zentrenkategorisierung erfolgen. In der folgenden Tabelle werden nach Größenordnungen differenzierte Ansiedlungsvorhaben aufgezeigt, die in den zentralen Versorgungsbereichen als grundsätzlich konzeptkonform zu bewerten sind:

Tabelle 45: Konzeptkonforme Größenordnungen für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

VKF in m ²	ZVB Innenstadtzentrum (Hauptlage)	ZVB Innenstadtzentrum (Ergänzungsbereich)	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum	Städtebaulich integrierte Lage	Städtebaulich nicht-integrierte Lage
<400	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. Konzeptkonform	<u>nein</u>
<800	i.d.R. Konzeptkonform	i. d. R. <u>nein</u> →Einzelfallprüfung	i.d.R. Konzeptkonform	i. d. R. <u>nein</u> →Einzelfallprüfung	<u>nein</u>	<u>nein</u>
>800	i.d.R. Konzeptkonform	<u>nein</u>	i. d. R. <u>nein</u> →Einzelfallprüfung	<u>nein</u>	<u>nein</u>	<u>nein</u>

Quelle: Eigene Darstellung.

Damit kann die Hauptlage des **Innenstadtzentrums** in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum verhindert. Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze) deren Überschreiten im stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Innenstadtzentrum im Einzelfall auch zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

³⁷ Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebots.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Paderborn oder in Nachbarkommunen resultieren.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können einzelne Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment und mit maximal 400 m² VKF (sog. Paderborner Laden) nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Diese Ausnahmeregel zur Zulässigkeit von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrifft ausdrücklich nur solitäre Einzelbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen, d.h. Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben – in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zueinander – der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind soweit möglich entgegenzuwirken.

Exkurs: Herleitung Paderborner Laden

Der „Paderborner Laden“ beschreibt einen in Paderborn bestehenden, spezifischen Anlagentyp, der innerhalb des Stadtgefüges das Ortsbild und die städtischen Strukturen in Paderborn maßgeblich prägt. Der „Paderborner Laden“ ist demnach gekennzeichnet durch:

- städtebaulich integrierte Lagen, z.B. in Wohn- und Mischgebieten,
- stark eingegrenztes, spezielles Sortiment (überwiegend Fachangebote bzw. Fachgeschäfte, v.a. auch mit zentrenrelevantem Hauptsortiment),
- überwiegend inhabergeführte, mittelständische Betriebe
- kleinteilige Verkaufsflächen von maximal 400 m²
- Erdgeschossnutzungen in Wohn- und Geschäftshäusern zur Belebung der Straßenräume an hoch frequentierten Straßen (z.B. Ringstraße rund um das Innenstadtzentrum, Hauptverkehrsstraßen) mit Aufenthaltsqualität für Fußgänger oder
- in Nebenstraßen, traditionell in Eckgebäuden im Erdgeschoss von Wohn- und Geschäftshäusern.

Gemäß der aktuellen Bestandserhebung (11/2012 bis 01/2013) weisen rd. 85 % aller Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage und außerhalb der Zentren und Sonderstandorte in Paderborn Verkaufsflächengrößen von weniger als 400 m² auf. Dazu zählen neben den bereits erwähnten „Nachbarschaftsläden“ (mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) vor allem auch der hier abgeleitete „Paderborner Laden“. Folglich der oben stehenden aktuellen Herleitung kann der Paderborner Laden entsprechend der Empfehlungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2009 weiterhin als ein in Paderborn bestehender, spezifischer Anlagentyp abgegrenzt werden.

An den Sonderstandorten sind Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen. Erweiterungen sind nur bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

In Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist die (Neu-)Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.

Ergänzende Einzelfallprüfung (Gültig für Steuerungsgrundsatz I und II):

Sofern innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nachweislich keine geeigneten Flächen zur Verfügung gestellt werden können, können Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens, wenn es außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aber **in unmittelbarer räumlicher Nähe** liegt, in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.

Prüfschema für die einzelfallbezogene Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in unmittelbarer räumlicher Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich **nachweislich keine Entwicklungsflächen zur Verfügung**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist bezüglich der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich **funktional abgestimmt und ergänzt/ arrondiert das Angebot** im zentralen Versorgungsbereich.
- Die **Strukturen im gewachsenen zentralen Versorgungsbereich 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 zentralen Versorgungsbereich.**
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zu verkaufs-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Paderborner Einzelhandelsstruktur.

Nur wenn alle der o.g. Prüfschritte erfüllt sind, kann eine einzelfallbezogene Zulässigkeit als konzeptkonform bewertet werden.

Steuerungsgrundsatz III:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur in der Hauptlage des Innenstadtzentrums und an den bestehenden Sonderstandorten angesiedelt.

Diese Standorte gelten für nicht großflächige Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten als Vorrangstandorte.

Denn Ziel ist es, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Entwicklungsempfehlungen zu den Sonderstandorten werden in Kapitel 8 oben formuliert.

Grundstücke in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu den Sonderstandorten können im Zuge eines Ansiedlungsvorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht-zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten unter Prüfung des Einzelfalls in die Sonderstandorte integriert werden.

Nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (bspw. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) kann bei Prüfung im Einzelfall eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Zentrenrelevante Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie branchenüblich sind und auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche (höchstens jedoch auf 2.500 m² Verkaufsfläche) begrenzt sind.

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebes begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für die zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall³⁸ vorgenommen werden.

Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500m² als geeigneter Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion der Rechtsprechung sowie der landesplanerischen Vorgaben ab.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert, zudem wird eine unerwünschte Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, die ihren Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standorts dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte auswirkt. Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung sich ausschließlich auf nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von max. 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.

Eine Ausweisung neuer Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel kann derzeit nicht empfohlen werden.

³⁸ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Steuerungsgrundsatz IV: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist
- die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet.

Steuerungsgrundsatz V:

Grundsatz zur Weiterentwicklung des Ergänzungsstandorts

Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesene Ergänzungsstandort Real/ Südring Center ist in dem derzeitigen Bestand zu sichern.

Im Rahmen dieser Bestandssicherung soll dem Ergänzungsstandort marktadäquate interne Entwicklungsspielräume unter Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur Paderborns ermöglicht werden.

Hierzu ist die Gesamtverkaufsfläche des Ergänzungsstandorts auf den derzeitigen Bestand zu begrenzen.

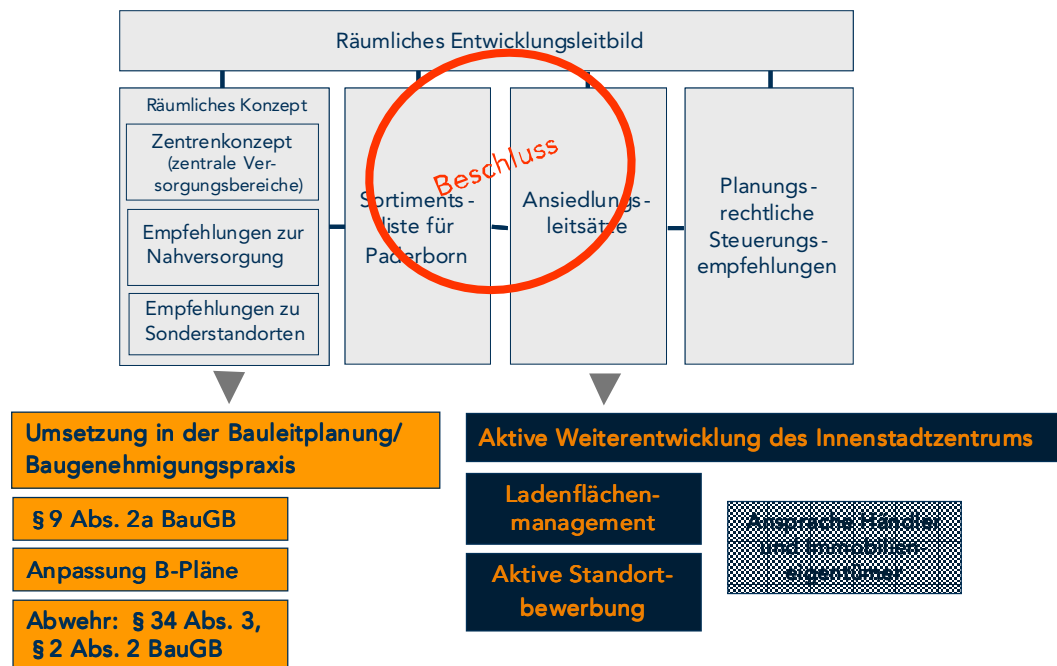
Die marktadäquaten internen Entwicklungsspielräume bei den Einzelsortimenten sollen im Rahmen einer vorhabenbezogenen Einzelfallprüfung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens unter Berücksichtigung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit abgeleitet und festgesetzt werden.

11 Schlusswort

Die Stadt Paderborn verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur unter Berücksichtigung aktueller Planungen über eine solide Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch die Arbeitsgruppe – künftige Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden die notwendigen Instrumente weiterentwickelt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 41: Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung..

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

GfK Prisma (2007): Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelssituation in der Stadt Paderborn. Hamburg

Hahn Gruppe (2007): Retail Real Estate Report 2007/2008. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2008): Retail Real Estate Report 2008/2009. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2009): Retail Real Estate Report 2009/2010. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2011. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2012): Retail Real Estate Report 2012/2013. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2014): Retail Real Estate Report 2013/2014. Bergisch Gladbach

IFH (2012): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2012. Köln

Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Dortmund

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Statistisches Bundesamt (WZ 2008) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Sonstige Quellen

GfK Geomarketing (2014): Einzelhandel Europa 2014 (www.gfk.com/de/Documents/Geomarketing/White-Paper-Studien/GfK_Studie_Handel-Europa-2014.pdf)

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website IT.NRW: www.it.nrw.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	5
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept _____	13
Abbildung 3:	Lage in der Region _____	16
Abbildung 4:	Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur in Paderborn _____	17
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m ² VKF) _____	21
Abbildung 6:	Entwicklung Verkaufsflächenbestand (in m ²) nach Warengruppen* _____	22
Abbildung 7:	Entwicklung Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer _____	23
Abbildung 8:	Entwicklung des Umsatzes _____	24
Abbildung 9:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	32
Abbildung 10:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Paderborn _____	33
Abbildung 11:	Entwicklung Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	34
Abbildung 12:	Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2014 _____	35
Abbildung 13:	Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von 1999 bis 2013 und Prognose für 2014 _____	36
Abbildung 14:	Zielzentralitäten kurzfristiger Bedarfsbereich _____	38
Abbildung 15:	Zielzentralitäten mittelfristiger Bedarfsbereich* _____	39
Abbildung 16:	Zielzentralitäten mittelfristiger Bedarfsbereich – Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. und Pflanzen/Gartenbedarf _____	39
Abbildung 17:	Zielzentralitäten langfristiger Bedarfsbereich _____	40
Abbildung 18:	Entwicklungspotenzial für Baumärkte in Paderborn bis zum Jahr 2023 _____	42
Abbildung 19:	Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele _____	45
Abbildung 20:	Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen _____	49
Abbildung 21:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandel- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 _____	50
Abbildung 22:	Schematische Darstellung der Zentrenstruktur der Stadt Paderborn _____	52

Abbildung 23:	Die Zentrenstruktur in Paderborn _____	53
Abbildung 24:	Innenstadtzentrum – Bestandsstruktur _____	55
Abbildung 25:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) nach Warengruppen im Innenstadtzentrum Paderborn _____	57
Abbildung 26:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum	58
Abbildung 27:	Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im ZVB Innenstadtzentrum _____	59
Abbildung 28:	Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum Paderborns _____	60
Abbildung 29:	Innere Organisation des Innenstadtzentrums _____	62
Abbildung 30:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	64
Abbildung 31:	Nahversorgungszentren in der Kernstadt _____	73
Abbildung 32:	Übersicht über die Ortsmitten Neuenbeken, Benhausen und Dahl	100
Abbildung 33:	Gesamtstädtische räumliche Nahversorgungsstruktur in Paderborn _____	103
Abbildung 34:	Verkaufsflächen NuG je EW in den Siedlungsbereichen (in m ²) __	104
Abbildung 35:	Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung _____	114
Abbildung 36:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment _____	116
Abbildung 37:	Drogeriemärkte vor und nach der Schlecker Insolvenz _____	121
Abbildung 38:	Empfohlene Sonder- und Ergänzungsstandorte in der Stadt Paderborn _____	124
Abbildung 39:	Ergänzungsstandort Südring-Center/Real _____	130
Abbildung 40:	Verkaufsflächenstruktur Ergänzungsstandort Südring-Center/Real	131
Abbildung 41:	Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik _____	154

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche _____	6
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche _____	7
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	14
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Paderborn _____	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Paderborn nach städtebaulichen Lagebereichen _____	20
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Paderborn (bezogen auf 2013) _____	25
Tabelle 7:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	37
Tabelle 8:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Paderborn (in m ² VKF) _____	41
Tabelle 9:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadtzentrum	63
Tabelle 10:	Zentrensteckbrief: Stadtteilzentrum Elsen _____	66
Tabelle 11:	Zentrensteckbrief: Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus _____	69
Tabelle 12:	Idealtypische Nutzungsstruktur eines Nahversorgungszentrums__	72
Tabelle 13:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Riemekestraße ____	74
Tabelle 14:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Borchener Straße ____	76
Tabelle 15:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Detmolder Straße__	78
Tabelle 16:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Berliner Ring/Arndtstraße _____	80
Tabelle 17:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm ____	82
Tabelle 18:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Lichtenturmweg ____	84
Tabelle 19:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Hardehauser Weg __	86
Tabelle 20:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Kaukenberg _____	88
Tabelle 21:	Absatzwirtschaftliches und räumliches Entwicklungspotenzial ausgewählter Nahversorgungszentren _____	90
Tabelle 22:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Sennelager _____	92
Tabelle 23:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Wewer _____	94
Tabelle 24:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Sande _____	96

Tabelle 25:	Zentrensteckbrief: Nahversorgungszentrum Marienloh _____	98
Tabelle 26:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Paderborn insgesamt _____	102
Tabelle 27:	Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Paderborn Kernstadt _____	105
Tabelle 28:	Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Schloß Neuhaus	106
Tabelle 29:	Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Elsen _____	107
Tabelle 30:	Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Wewer _____	108
Tabelle 31:	Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Sande _____	109
Tabelle 32:	Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Marienloh _____	110
Tabelle 33:	Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Neuenbeken _____	111
Tabelle 34:	Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Benhausen _____	112
Tabelle 35:	Steckbrief: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Dahl _____	113
Tabelle 36:	Steckbrief: Sonderstandort Dören _____	125
Tabelle 37:	Steckbrief: Sonderstandort Marienloher Straße _____	126
Tabelle 38:	Steckbrief Sonderstandort Detmolder Straße _____	127
Tabelle 39:	Steckbrief: Sonderstandort Frankfurter Weg _____	128
Tabelle 40:	Steckbrief: Sonderstandort Möbel/Baumarkt _____	129
Tabelle 41:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	134
Tabelle 42:	Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Paderborn _____	136
Tabelle 43:	Sortimentsliste für die Stadt Paderborn („Paderborner Liste“) _____	139
Tabelle 44:	Einordnung der Betriebstypen von Nahversorgungsvorhaben in die Zentrenhierarchie _____	146
Tabelle 45:	Konzeptkonforme Größenordnungen für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment _____	148

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

(auch Herstellerdirektvermarktungszentrums (HDZ)) Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Ange-

bote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Flächenproduktivität

Auch Raumleistung oder Flächenleistung genannt. Bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche und Jahr.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke

Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern beträgt i.d.R. bis zu 1.300 m².

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. bis zu 1.800 m².

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Zentrenergänzende Funktion

Zentrenergänzende Funktionen bezeichnen den Einzelhandel innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergänzende Nutzungen wie z.B. Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. So gelten Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe als Nutzungen, die typischerweise in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind und zu deren Attraktivitätssteigerung beitragen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012).