

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn

Evaluierung 2024



September 2025

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn

Evaluierung 2024



im Auftrag der
Stadt Paderborn
Stadtplanungsamt
Am Hoppenhof 33, 33104 Paderborn
www.paderborn.de
Kontakt:
Tanja Dodenhoff-Busch

Bearbeitung:



Junker+Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5, 44137 Dortmund
www.junker-kruse.de

Projektleitung:
Eva Bauch
Stefan Kruse

Unter Mitarbeit von:
Johannes Kürten

September 2025

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn 2024 wurde als Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2015 am 30.10.2025 vom Rat der Stadt Paderborn als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen (Sitzungsvorlage-Nr. 0279/25).

Deckblatt

Foto: Junker+Kruse, Oktober 2022

Hinweise

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker+Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Absatz 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker+Kruse Stadtforschung Planung,

Markt 5 | D-44137 Dortmund

Dipl.-Geogr. Stefan Kruse

Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax +49 (0)2 31 55 78 58 50

E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

Inhalt

Präambel	9
1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung.....	11
2 Raumordnerische und rechtliche Rahmenbedingungen.....	13
2.1 Landesplanerische Vorgaben.....	13
2.2 Einzelhandelerlass NRW 2021.....	16
2.3 Regionalplan Ostwestfalen-Lippe (2024).....	17
3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung.....	18
3.1 Megatrends	18
3.2 Entwicklungen im Einzelhandel	21
3.3 Herausforderungen für die Stadt- und Zentrenentwicklung	29
4 Bestandsaufnahme und -analyse	31
4.1 Methodik.....	31
4.1.1 Angebotsanalyse	31
4.1.2 Nachfrageanalyse	36
4.1.3 Städtebauliche Analyse.....	36
4.1.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur.....	37
4.2 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Paderborn	39
4.2.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung	39
4.2.2 Bevölkerung und räumliche Gliederung	40
4.2.3 Bevölkerungsprognose	42
4.2.4 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	44
4.3 Einzelhandelsangebot in Paderborn	46
4.3.1 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in Paderborn	49
4.3.2 Einzelhandelssituation nach Lagekategorien 2015	52
4.3.3 Großflächiger Einzelhandel	57
4.3.4 Drogeriemärkte in Paderborn.....	58
4.3.5 Nahversorgungssituation – gesamtstädtisch	60
4.4 Analyse der Nachfrageseite	69
4.5 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse	72

5 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Paderborn	75
5.1 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung.....	75
5.2 Standortstruktur	81
5.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche.....	81
5.2.1.1 Innenstadtzentrum Paderborn	89
5.2.1.2 Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus	94
5.2.1.3 Stadtteilzentrum Elsen.....	97
5.2.1.4 Nahversorgungszentrum (in Entwicklung) Dr.-Rörig-Damm.....	100
5.2.1.5 Nahversorgungszentrum Detmolder Straße.....	103
5.2.1.6 Nahversorgungszentrum Borchener Straße	106
5.2.1.7 Nahversorgungszentrum Riemekestraße	109
5.2.1.8 Nahversorgungszentrum Wewer	112
5.2.1.9 Nahversorgungszentrum Sande	115
5.2.2 Ortsmitten	117
5.2.3 Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	119
5.2.4 Sonderstandorte des überwiegend großflächigen Einzelhandels	122
5.2.4.1 Sonderstandort des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Wilfried-Finke-Allee.....	125
5.2.4.2 Sonderstandort des (perspektivisch) überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Marienloher Straße ...	128
5.2.4.3 Sonderstandort des überwiegend nicht zentren- relevanten Einzelhandels: Frankfurter Weg	131
5.2.4.4 Sonderstandort des überwiegend zentrenrelevanten Einzelhandels: Südring-Center / Kaufland	134
5.2.4.5 Sonderstandort des überwiegend nicht zentren- relevanten Einzelhandels: Dören.....	137
5.2.5 Standortstrukturmodell 2024	140
5.3 Paderborner Sortimentsliste	142
5.4 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Paderborn.....	151
5.4.1 Definition einer Bagatellgrenze	152
5.4.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	154
5.4.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.	155
5.4.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	160
5.4.5 Sonstige Steuerungsregel.....	162
5.5 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben.....	163

6	Schlusswort	165
7	Anhang.....	166
7.1	Abkürzungen.....	166
7.2	Verzeichnisse.....	169
7.3	Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	172

Präambel

Mit der vorliegenden Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn liegt nunmehr ein aktualisierter, breit abgestimmter Baustein für die künftige Stadtentwicklung vor, der auch als Fortführung der bestehenden Entwicklungsziele den verantwortlichen Akteur*innen aus Einzelhandel, Verwaltung, Politik sowie weiteren Institutionen einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen liefert.

Die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird durch den Beschluss des Rates der Stadt Paderborn politisch manifestiert. So wird eine Akzeptanz von allen Beteiligten sowie Handlungssicherheit für alle Akteur*innen erlangt und die künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung gesichert und gestärkt bzw. eine notwendige Voraussetzung für die Umsetzung der konzeptionellen Bausteine im Rahmen der künftigen Bauleitplanung geschaffen.

Die aufgezeigte, zielgerichtete Weiter- und Neuentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Paderborn bietet gute Chancen, ein auch weiterhin attraktives und vor allem auch auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriertes sowie hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz bereitzuhalten bzw. zu schaffen, welches einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Notwendigkeiten und den städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen darstellt.

Insgesamt ist hinsichtlich des Umfangs und der Komplexität der zu ergreifenden Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung – und nicht zuletzt auch Steuerung (im Rahmen der Bauleitplanung) – ein zielgerichtetes und möglichst abgestimmtes Engagement aller Akteur*innen erforderlich. Nur im Konsens ist eine Umsetzung der Ziele, Ansiedlungsregeln und Empfehlungen möglich. Dabei sollte jeder/jede der beteiligten Akteur*in seine/ihre spezifischen Möglichkeiten einbringen:

- Einzelhändlerschaft, Eigentümer*innen sowie Investierende sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven sowohl quantitativ als auch qualitativ zu prüfen und, soweit vertretbar, umzusetzen. Insbesondere das Erreichen eines angemessenen Standards hinsichtlich der Verkaufsflächen und Außenpräsentation ist hier von Bedeutung.
- Die Verwaltung der Stadt Paderborn wird angesprochen, soweit notwendig und möglich, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aufgeführten Empfehlungen und Anregungen zu schaffen und relevante Maßnahmen im öffentlichen Raum zu forcieren.
- Zudem sind alle Akteur*innen aufgefordert, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn auch künftig fortzuschreiben, um neue Entwicklungen der Rahmenbedingungen mitberücksichtigen zu können. Dazu zählen insbesondere größere Veränderungen in der Paderborner Angebotsstruktur (z. B. im Verkaufsflächenangebot), die wirtschaftliche Situation oder Entwicklungen in benachbarten Gemeinden.

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel, die derzeit besonders durch den Strukturwandel im Einzelhandel, die Bedeutungszunahme des Onlinehandels und der

Digitalisierung beeinflusst wird, erfordert eine regelmäßige Evaluation des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts insbesondere hinsichtlich der definierten Ziele, Ansiedlungsregeln und Handlungserfordernisse. Dabei sollte das grundsätzliche Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Paderborn im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahmen Versorgungsstruktur auf integrierte Standorte bzw. zentrale Versorgungsbereiche zu lenken, unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch können unvorhergesehene Entwicklungen, z. B. der Bevölkerungsentwicklung oder der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungen in der Stadt Paderborn bzw. im Umland sowie wesentliche Änderungen der gesetzlichen Grundlagen nicht ausgeschlossen werden, so dass sich ein Bedarf zur Evaluierung oder ggf. auch einer Teilevaluierung ergibt. Abgesehen von spezifischen Einzelfällen sollte dieser Bedarf etwa alle sieben bis zehn Jahre von der Stadt Paderborn in Absprache mit den Verfahrensbeteiligten und ggf. anderen relevanten Akteur*innen bewertet werden.

1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn ist inzwischen rund neun Jahre alt¹. Veränderungen in der Paderborner Einzelhandelslandschaft, der allgemein stetig voranschreitende Strukturwandel im Einzelhandel, rechtliche Rahmenbedingungen (insbesondere Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen-LEP NRW sowie Einzelhandelserlass NRW, EHE und Urteile) und nicht zuletzt zahlreiche Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen und Veränderungsabsichten bestehender Betriebe, wurden daher zum Anlass genommen, eine Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn aus dem Jahre 2015 zu beauftragen. Mit der Evaluierung soll eine aktualisierte Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für erforderliche Bauleitplanverfahren geschaffen werden, denn die Rechtsprechung hebt hervor, dass zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt dienlich ist. Dieses muss vor allem, aufbauend auf einer aktuellen Analyse des Bestandes und der Nachfragesituation, die Ziele zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels, die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Standorte (insbesondere zur Nahversorgung) definieren. Der hierzu erforderliche Instrumentenkasten umfasst u. a. die Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Herleitung und Formulierung einer ortstypischen Sortimentsliste.

Eine rechtliche Bindungswirkung entwickelt sich durch die Umsetzung des Konzepts in der Bauleitplanung. Dabei bieten die Inhalte des Einzelhandelskonzepts eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung zur Einzelhandelssteuerung. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 BauGB stellt das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das **in sich methodisch fehlerfrei und widerspruchsfrei** sein muss, dabei einen **Abwägungsbelang** dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Konzepts, etwa durch **Abweichen bei Einzelvorhaben nach Belieben**, dessen **Tauglichkeit** (in Zukunft) in Frage stellen kann. Dabei mag eine einmalige, städtebaulich begründete und dem Rat der Stadt **bewusste Abweichung** noch nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit eines Einzelhandelskonzepts führen. Allerdings ist herauszustellen, dass ein Einzelhandelskonzept seine Steuerungswirkung jedenfalls dann verliert, wenn dieses durch „Teilplanungen und -genehmigungen“ derartig durchlöchert ist, dass von einem noch immer verfolgten Konzept ernstlich nicht mehr die Rede sein kann².

Für die Erarbeitung der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn stehen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie stellen sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen, aktuellen rechtlichen Vorgaben sowie aktuellen Trends und Herausforderungen der Einzelhandelsentwicklung dar?

¹ Vgl. Stadt+Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Oktober 2015

² Vgl. Nds OVG, Beschluss vom 18.11.2013 – AZ 1 LA 43/13, juris Rdnr. 15

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Paderborn dar? Welche darüber hinaus gehenden (regionalen) angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind für die Stadt Paderborn relevant?
- Welche Stärken und Defizite weist der Einkaufsstandort Paderborn (differenziert nach Angebots- und Nachfrageseite) auf?
- Wie stellen sich die (aus Einzelhandelssicht relevanten) städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Einkaufsbereiche in der Stadt Paderborn (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte) dar?
- Wie kann die wohnungsnahe Versorgung der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig gesichert werden? Welche Maßnahmen sind zur Sicherung der Nahversorgung (auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) erforderlich?
- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Paderborn insgesamt formulieren?
- Wie stellen sich die bestehenden konzeptionellen Bausteine zur Einzelhandelsentwicklung nach einer Überprüfung und Anpassung unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen für die Stadt Paderborn dar? (Ziele, Standortkonzept, zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste, Ansiedlungsregeln, Handlungsempfehlungen)

Wie die gutachterliche Erfahrung mit vergleichbaren Verfahren gezeigt hat, ist es nicht ausreichend, ein gutes Konzept zu erarbeiten, vielmehr muss der Akzeptanz der Ergebnisse und der späteren Umsetzung Raum gegeben werden. Diesem Anspruch wurde bei der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch einen breit angelegten Kommunikations- und Beteiligungsprozess Rechnung getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn gliedert sich in einen Analyse- und einen konzeptionellen Teil.

Im Rahmen der Analyse werden in Kapitel 2 die übergeordneten Zielaussagen aus landesplanerischer und rechtlicher Sicht mit ihren Folgerungen für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn dargestellt, gefolgt von Kapitel 3, das allgemeine Trends und Rahmenbedingungen im Einzelhandel aufrollt. Im Rahmen der Ausführungen zur Bestandsaufnahme und -analyse in Kapitel 4 wird zunächst die methodische Herangehensweise der einzelnen Analyseschritte erläutert. Anschließend findet eine Darstellung der übergeordneten Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Paderborn statt. Dazu gehören Aspekte der Lage, der verkehrlichen Anbindung und der Bevölkerung ebenso wie eine einzelhandelsrelevante Einordnung Paderborns und der Region hinsichtlich des Kaufkraftniveaus bzw. des Einzugsgebietes des Paderborner Einzelhandels. Eckdaten zur angebots- und nachfrageseitigen Einzelhandels situation in Paderborn runden die gesamtstädtischen Darstellungen ab.

Der – bezogen auf die künftige Umsetzung des Konzepts – wichtigste Baustein ist das Kapitel 5. Hier werden die übergeordneten Ziele, die künftige Standortstruktur (mit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche) und die Definition ergänzender Standorte, die Paderborner Sortimentsliste und die Ansiedlungsregeln für künftige Einzelhandelsentwicklungen (bei Veränderungen, Verlagerungen sowie Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben) dargelegt.

2 Raumordnerische und rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen einer Gemeinde – insbesondere auch zur Einzelhandelssteuerung – in einem Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der – in seiner aktuellen Fassung am 06.08.2019 in Kraft getretene – Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP NRW beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, Wirtschaft, Großvorhaben, Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 befasst sich mit Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie einem entsprechenden Wohnungsangebot im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsoorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Die Stadt Paderborn wird als Oberzentrum eingestuft (LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrele-

vante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und welche die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 wohnortnahmen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz 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.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomeration

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.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1 (Leitsortimente)

- 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, Jagdarticle, Reitarticle und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Die konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn (siehe dazu Kapitel 5) berücksichtigen die landesplanerischen Vorgaben.

2.2 Einzelhandelserlass NRW 2021

Mit seinen Hinweisen und Empfehlungen sowie den Definitions- und Interpretationshilfen einerseits, aber auch mit den zahlreichen Verweisen zu aktuellen obergerichtlichen und höchstrichterlichen Entscheidungen andererseits ist der am 31. Dezember 2021 in Kraft gesetzte Einzelhandelserlass des Landes NRW³ ein wichtiges Instrument für die Kommunen im Land. Denn ihnen kommt primär die Aufgabe zu, die Einzelhandelsentwicklung so zu steuern, dass ihre Zentrenstruktur und Nahversorgungssituationen nicht nur nicht geschwächt, sondern idealerweise gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Aber auch Betreiber*innen und Grundstückseigentümer*innen, Investor*innen und Projektentwickler*innen können von dem neuen Einzelhandelserlass profitieren, da er mit seinem umfassenden Ansatz Planungs- und Investitionssicherheit bietet. Nicht zuletzt soll der Einzelhandelserlass für die in diesem Zusammenhang tätigen Behörden, Verbände und Institutionen eine aktuelle und sachgerechte Beurteilungsgrundlage für die Vielzahl der möglichen Fragestellungen dienen.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept beachtet die relevanten Hinweise und Empfehlungen des aktuellen Einzelhandelserlasses NRW, obgleich es sich lediglich um eine Verwaltungsvorschrift handelt.

³ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021).

2.3 Regionalplan Ostwestfalen-Lippe (2024)

Der Regionalrat Detmold hat in einer Sondersitzung am 31. Januar 2024 den Feststellungsbeschluss für den Regionalplan Ostwestfalen-Lippe (OWL) gefasst. Die Landesplanungsbehörde hat am 16. April 2024 die Bekanntmachung des Regionalplans OWL im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Damit ist erstmals ein einheitlicher Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe wirksam geworden.⁴

Der Regionalplan bildet die Grundlage für die nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche und nach § 32 LPIG (Landesplanungsgesetz) vorzunehmende Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung und wirkt über die Vorschriften zur Beachtung der Ziele der Raumordnung („Raumordnungsklauseln“) auf die Fachplanungen und andere raumbedeutsame Regelungen ein. Er berücksichtigt als einheitlicher, flächendeckender und fachübergreifender Plan veränderte Rahmenbedingungen der Raumentwicklung wie den demographischen Wandel, den Struktur- und Klimawandel sowie die Chancengleichheit. Räumlich erstreckt er sich über das Gebiet des Regierungsbezirks Detmold. Zum Gebiet gehört die kreisfreie Stadt Bielefeld, sowie die Kreise Gütersloh, Herford, Höxter, Lippe, Minden-Lübbecke und Paderborn. In letzteren befinden sich u.a. die Städte Paderborn, Gütersloh, Minden, Detmold und Bad Salzuflen.

Der Regionalplan greift die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung in Nordrhein-Westfalen aus dem LEP NRW auf. Er sieht in seinen Zielen u. a. vor, dass kommunale Einzelhandelskonzepte als Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel herangezogen werden.

⁴ <https://www.bezreg-detmold.nrw.de/wir-ueber-uns/organisationsstruktur/abteilung-3/dezernat-32/regionalplan-owl> (Zugriff im Mai 2024)

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird. Zudem haben Megatrends und Krisen wie die Corona-Pandemie, der russische Angriffskrieg auf die Ukraine mit seinen Folgen sowie die Inflation einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Einzelhandels. In Städten und Zentren überlagern sich somit stadtstrukturelle und städtebauliche **Wandlungsprozesse**, angestoßen von übergeordneten Trends und Entwicklungen, die in Wechselbeziehungen stehen und sich teilweise bedingen.

3.1 Megatrends

Zu den sogenannten Megatrends, die sich auch räumlich in Städten und Innenstädten niederschlagen, zählen:

- **Gesellschaftlicher Wandel:** Städte sind Spiegelbilder der Gesellschaft und zeigen die Folgen des sozialen Wandels auf räumlicher Ebene. In den letzten Jahren und Jahrzehnten haben sich verschiedene Veränderungen in der Gesellschaft abgezeichnet, die Auswirkungen auf Stadtstrukturen haben. Zunächst ändert sich mit dem demografischen Wandel die Zusammensetzung der Bevölkerung. Dabei sind die Alterung der Gesellschaft und die zurückgehende Geburtenrate zentrale Aspekte. Aber auch die sinkende Sterberate sowie Migration tragen zu Veränderungen der demografischen Struktur bei.⁵ Gleichzeitig zeichnen sich in der Stadtbevölkerung immer stärkere Individualisierungs- und Pluralisierungstendenzen ab. Im Zuge der Individualisierung kommt es zur Entfremdung von traditionellen gesellschaftlichen Bindungen und Normen zugunsten der Freiheit und Selbstverwirklichung. Pluralisierung hingegen bezieht sich auf die Zunahme von Vielfalt und Verschiedenartigkeit. Dadurch kann eine Gesellschaft diverser werden, es können aber auch Konflikte auftreten, wenn das Nebeneinander und Miteinander zu unterschiedlich ist. Auch die Stadtplanung muss sich auf diese Veränderungen einstellen und entsprechende Lösungen finden.
- **Verkehrswandel:** Das aktuelle Verkehrssystem bzw. die Zentren sind durch dominante Hauptstraßen mit viel Autoverkehr und damit einhergehenden Umweltbelastungen gekennzeichnet. Gleichzeitig sind die städtischen Zentren auf eine gute Erreichbarkeit sowie Wirtschafts- und Lieferverkehre angewiesen. Wenngleich ein Wandel der Mobilität für die Zukunft wichtig ist, wird diese Thematik polarisiert diskutiert.

⁵ vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html#652034 (Zugriff 11/2023)

Für eine nachhaltige Mobilität ist ein Mix aus verschiedenen Maßnahmen nötig, wobei hauptsächlich die Stärkung des Umweltverbunds⁶ als eine maßgebliche Stellschraube gilt.

- **Klimaresiliente Stadt/Klimaanpassung:** Städte sind durch ihren hohen Energiebedarf Beschleuniger des Klimawandels und sind je nach Lage und Struktur selbst unterschiedlich intensiv von ihm betroffen. Klimafolgen schaden dem gesamtstädtischen System und haben negative Auswirkungen auf das Verkehrs- und Abwassersystem, das Stadtklima und die Lebensmittel- und Trinkwasserversorgung. Durch einen hohen Versiegelungsgrad und einen Mangel an Grünräumen entstehen urbane Hitzeinseln. Zudem häufen sich Extremwetterereignisse in Form von Starkregen, Überschwemmungen und Stürmen. So stehen insbesondere die verdichteten städtischen Zentren im Mittelpunkt des Interesses hinsichtlich künftiger Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimafolgenanpassung mit den Handlungsfeldern Abkühlung, Verschattung und Regenwassermanagement. Diese sind notwendig, um zukünftig die Lebensqualität und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.
- **Digitale Transformation:** Die Digitalisierung hat erhebliche Auswirkungen auf die städtischen Systeme und Zentren. Dabei haben die Kontaktbeschränkungen und übrigen Maßnahmen im Zuge der Eindämmung der Corona-Pandemie gezeigt, dass digitale Angebote von weiten Bevölkerungsteilen sehr schnell angenommen wurden. Daneben wurde auch der Strukturwandel im Einzelhandel weiter beschleunigt. Streaming- und Lieferdienste haben ihre Angebote erweitert, stationär gebundene, urbane Erlebnisse wie Kinos oder Restaurants haben Konkurrenz in der digitalen Welt bekommen. Hinzu kommt die gestiegene Akzeptanz von Arbeit im Homeoffice bzw. Remote Work.
Es ist davon auszugehen, dass immer mehr Technologien der Smart City zum Einsatz kommen. Intelligente Informations- und Kommunikationstechnologien können eingesetzt werden, um die Lebensqualität in Städten durch eine Vernetzung städtischer Infrastrukturen zu erhöhen und Teilhabemöglichkeiten zu verbessern. Digitale Formen der Kommunikation und Informationsbereitstellung können einen positiven Einfluss auf Entwicklungs- und Planungsprozesse haben und dafür sorgen, dass diese effizienter, partizipativer und transparenter gestaltet werden. Bürgerinnen und Bürger können beispielsweise in städtebauliche Planungsprozessen leichter und schneller eingebunden werden.
- **Urbanisierung/neue Urbanität**
Im Zeitalter von veränderten Arbeitswelten (u. a. Remote Work, Co-Working), explodierenden Online-Angeboten und gut ausgebauten Pendlerverbindungen minimiert sich die individuelle Abhängigkeit der Menschen von städtischen Zentren. „Neben der „**Verdörflichung**“ der **Stadt** kommt es zu einer „**Verstädterung**“ des **Landes**. Urbanität löst sich damit vom physischen Raum: denn die Rückkehrer, Wochenend-Dörfleinnen und Landliebhaber bringen ihr urbanes Mindset mit und verändern ihr Umfeld entsprechend.“⁷

⁶ Kooperation der umweltfreundlichen Verkehrsmittel

⁷ <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-urbanisierung/> (Zugriff 11/2023)

Trotzdem wird die Urbanisierung auch in Zukunft weiter zunehmen. Die urbanen Reize wie etwa kulturelle und soziale Diversität, differenzierte Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten sowie letztendlich das Versprechen von individueller Freiheit werden wie bisher für einen überwiegenden Zuzug in urbane Räume sorgen.

- **Funktionswandel der Zentren:** Es lässt sich ein Bedeutungs- und Funktionswandel der Stadtzentren beobachten. Wenngleich die städtischen Zentren seit jeher multifunktional geprägt sind, d. h. eine Nutzungsmischung insbesondere aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk, Kunst/Kultur und Bildung aufweisen, stellte doch der Einzelhandel die wesentliche, tragende Säule als innerstädtischer Magnet und Frequenzerzeuger dar. Im Zuge der Digitalisierung und der Zunahme des Onlinehandel kam und kommt es zunehmend zu Schließungen von inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben, die die Umsatzeinbußen nicht so gut verkraften wie große Filialunternehmen. In der Folge ist eine Zunahme von Leerständen zu beobachten. Nicht in allen Fällen ist eine Nachnutzung durch Einzelhandel sinnvoll und möglich, so dass neue/innovative Konzepte und Lösungen gefragt sind.
- **Wachsende Bedeutung Dritter Orte:** Der Begriff „Dritter Ort“ stammt aus der Philosophie: Dabei versteht man unter dem Ersten Ort das Zuhause eines Menschen, unter dem Zweiten Ort den Arbeits- oder Bildungsort. Als Dritten Ort bezeichnet man einen Ort, den man gerne aufsucht und wo zwischenmenschliche Begegnungen stattfinden (bspw. öffentliche Räume wie Parks und Plätze, Sport- und Kulturstätten oder Geschäfte und Gastronomie). Die Zentren können und sollen, auch vor dem Hintergrund der Schaffung von Aufenthaltsräumen (insbesondere ohne Konsumzwang), eine solche Funktion wahrnehmen. Die Inflation sorgt derzeit für eine spürbare Kaufzurückhaltung, ob im Einzelhandel, der Gastronomie oder im Freizeitbereich. Um die Zentren trotzdem mit Leben zu füllen, sind diese Räume von zunehmender Bedeutung.⁸

Wesentliche räumliche Konsequenzen für die Zentren und Innenstädte aus den übergeordneten Megatrends

- Innenstädte müssen sich klimaangepasst und klimaresilient aufstellen insbesondere um die Aufenthaltsqualität auch künftig zu gewährleisten.
- Der Verkehrswandel geht einher mit einer Umnutzung von Flächen in den städtischen Zentren, die zum einen einer Verbesserung der verkehrlichen Situation dienen und zum anderen auch zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen können.
- Die Zentren werden multifunktionaler: der stationäre Einzelhandel bleibt tragende Säule, wird jedoch zunehmend und stärker als bisher mit anderen Nutzungen durchmischt. Innovative Nutzungen, hybride Angebote und auch das Thema Wohnen im Zentrum gewinnen an Bedeutung.
- Nicht jede vormals mit Einzelhandel belegte Immobilie lässt sich auch wieder mit der renditestarken Nutzung Einzelhandel nachnutzen. Viele Immobilieneigentümer*innen sind derzeit in einer abwartenden Haltung; ein Umdenken

⁸ vgl. <https://wb-web.de/aktuelles/der-dritte-ort-versuch-einer-beschreibung.html>

diesbezüglich findet noch zu zögerlich statt. Die Dauer von Leerständen kann sich dadurch erhöhen, was wiederum städtebauliche Missstände zur Folge haben kann.

- Eine immer älter werdende und immobilere Gesellschaft braucht dezentrale Versorgungsangebote vor allem im Bereich Lebensmittel in wohnortnähe – auch außerhalb der Zentren. Dennoch bleiben Anbieter von Lebensmitteln als frequenzerzeugende und funktionstragende Bausteine in den Zentren relevant, nicht zuletzt auch, weil sich Synergien zu anderen Nutzungen im Zentrum ergeben können.

3.2 Entwicklungen im Einzelhandel

Wesentliche Trends mit direktem Bezug zum Einzelhandel, die einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung städtischer Zentren und der räumlichen Einzelhandels- bzw. Versorgungsstruktur haben, werden nachfolgend skizziert:

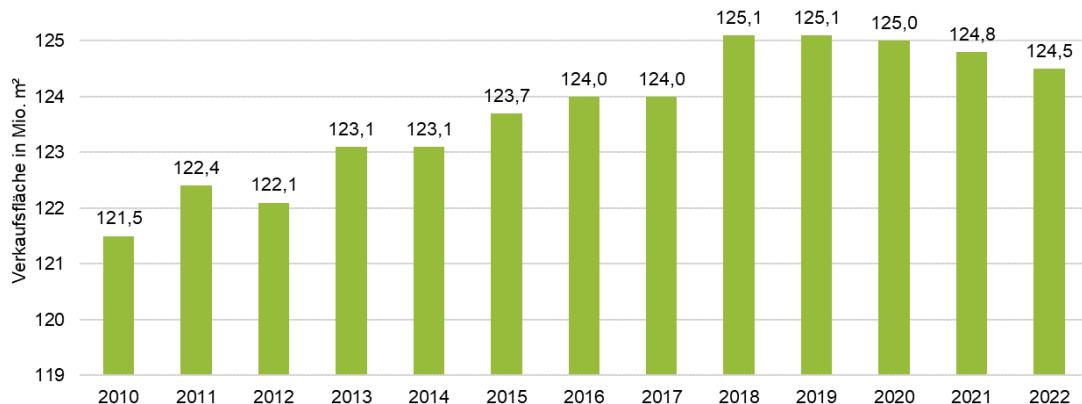
Entwicklungen auf der Nachfrageseite

- Deutschland zeichnet sich im Wesentlichen durch eine stabile gesamtwirtschaftliche Entwicklung aus, die – auch durch das stetige Bevölkerungswachstum – zu einem kontinuierlich wachsenden Kaufkraftpotenzial geführt hat. Der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben beläuft sich im Jahr 2022 auf 33 % (HDE-Zahlenspiegel 2023).
- „Die **demografischen Veränderungen** und ihre Folgen sind in Deutschland seit vielen Jahren in nahezu allen Lebensbereichen spürbar. Ihre Ursachen sind in erster Linie die kontinuierlich steigende Lebenserwartung, das dauerhaft niedrige Geburtenniveau und die wachsende nationale und internationale Mobilität. Diese drei demografischen Dauertrends führen dazu, dass sich die Bevölkerung in ihrer Struktur bereits gewandelt hat und laufend weiter verändert wird.“⁹ Das bleibt nicht ohne Folgen für den Einzelhandel.
- Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bedingen insbesondere im Zusammenhang mit der Digitalisierung eine Zunahme der **Bedeutung des Onlinehandels** (vgl. Absatz zum Onlinehandel in diesem Kapitel).
- Bezogen auf den stationären Einzelhandel entscheiden sich die Kaufenden weiterhin bewusst für einen **Versorgungs- oder Erlebniseinkauf**. Dabei zählt beim Versorgungseinkauf insbesondere die Erreichbarkeit, der Preis oder der dringende bzw. kurzfristige Bedarf (auch in Abgrenzung zum Onlineeinkauf), während der Erlebniseinkauf durch Faktoren wie Qualität und Atmosphäre gekennzeichnet ist. Der Erlebniseinkauf ist Bestandteil der Freizeitgestaltung. Vor diesem Hintergrund sind Kopplungen mit anderen Aktivitäten und Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie) von besonderer Bedeutung, während der Versorgungseinkauf durch eine zunehmende Discountorientierung und Schnäppchenkäufe gekennzeichnet ist.

⁹ Quelle: <https://www.demografie-portal.de>, (Zugriff 03/2020)

Trends auf der Angebotsseite

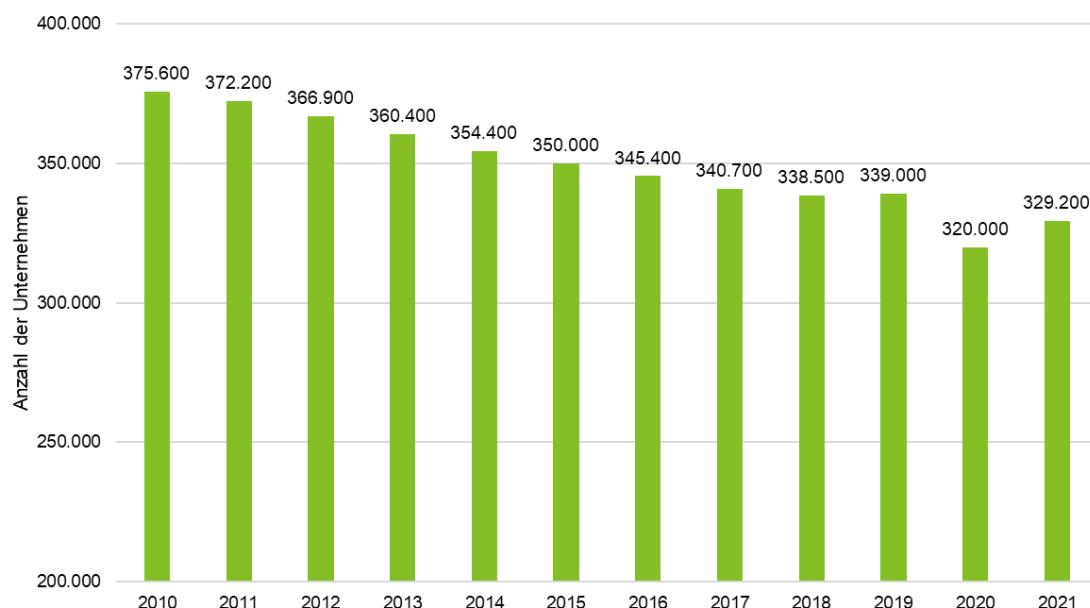
Abbildung 1: Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2022)



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Handelsverband Deutschland (HDE-Zahlenspiegel 2023); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2010 bis 2021 (in Millionen m²)

- Zwischen den Jahren 2010 und 2020 wuchs die **Verkaufsfläche** des Einzelhandels in Deutschland von rund 122 Mio. m² um ca. 3 % auf rund 125 Mio. m²¹⁰. In den Jahren 2021 und 2022 ist die Verkaufsfläche gesunken, was auf Sättigungstendenzen und einen sich verschärfenden Wettbewerb hindeutet.

Abbildung 2: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2021

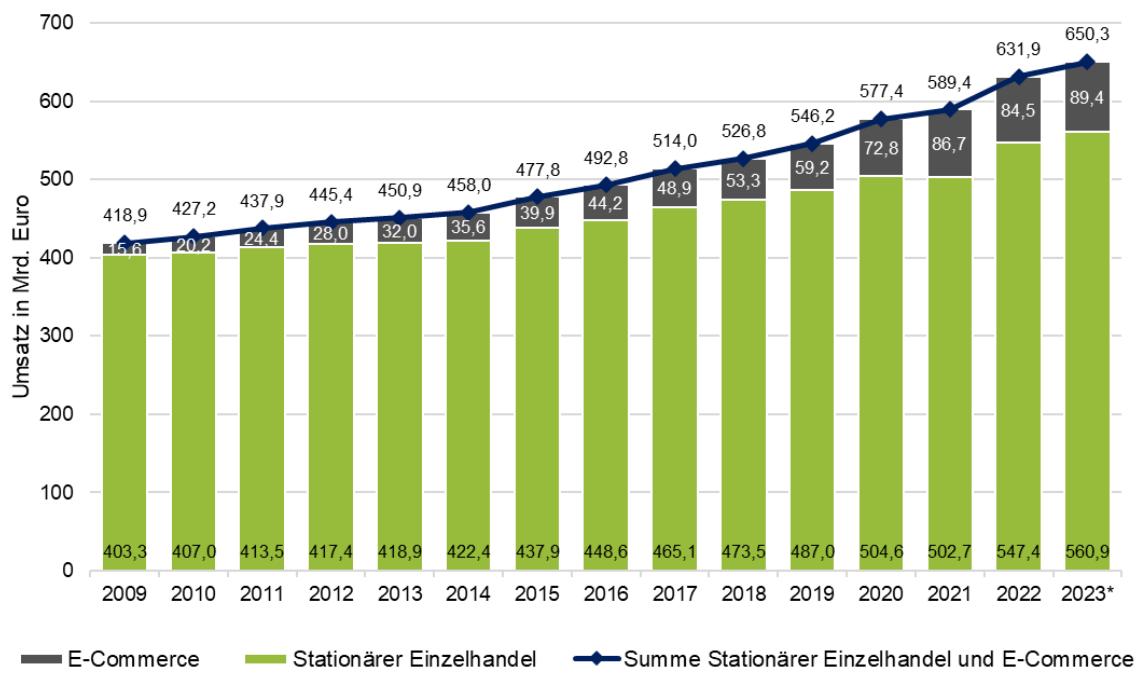


Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2021; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 08/2023)

¹⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2020 (in Millionen m²), Abruf unter www.statista.de, (Zugriff: 07/2022)

- Zwischen 2010 und 2019 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 376.000 um etwa 10 % auf rund 339.000¹¹. Im Jahr 2020 ist ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Betriebsstätten auf 320.000 zu verzeichnen (Schließungen aufgrund der Corona-Pandemie). Im Jahr 2021 stieg die Anzahl dann wieder an, jedoch nicht auf das Vor-Krisen-Niveau. Die IFH Köln GmbH geht in einer mittleren Prognosevariante (ausgehend vom Frühjahr 2021) bis 2023 von rund 80.000 Schließungen im stationären Einzelhandel infolge der Corona-Pandemie aus¹².

Abbildung 3: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2023)



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2023 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2023; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 08/2023)

*Hochrechnung

- Der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Milliarden Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2019 ein Gesamtumsatz von rund 546 Milliarden Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 30 % entspricht. Im Jahr 2022 wurde ein Gesamtumsatz von rund 632 Milliarden Euro erzielt, für das Jahr 2023 wird in der Hochrechnung ein Umsatz von ca. 650 Mrd. Euro erwartet.

¹¹ Quelle: Statistisches Bundesamt; Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2022)

¹² Quelle: IFH Köln GmbH, Der Coronaturbo: Geschäftsaufgaben und Onlinewachstum im Zeitraffer. Abruf unter <https://www.ifhkoeln.de/der-coronaturbo-geschaeftsaufgaben-und-onlinewachstum-im-zeitraffer/> (Zugriff: 08/2023)

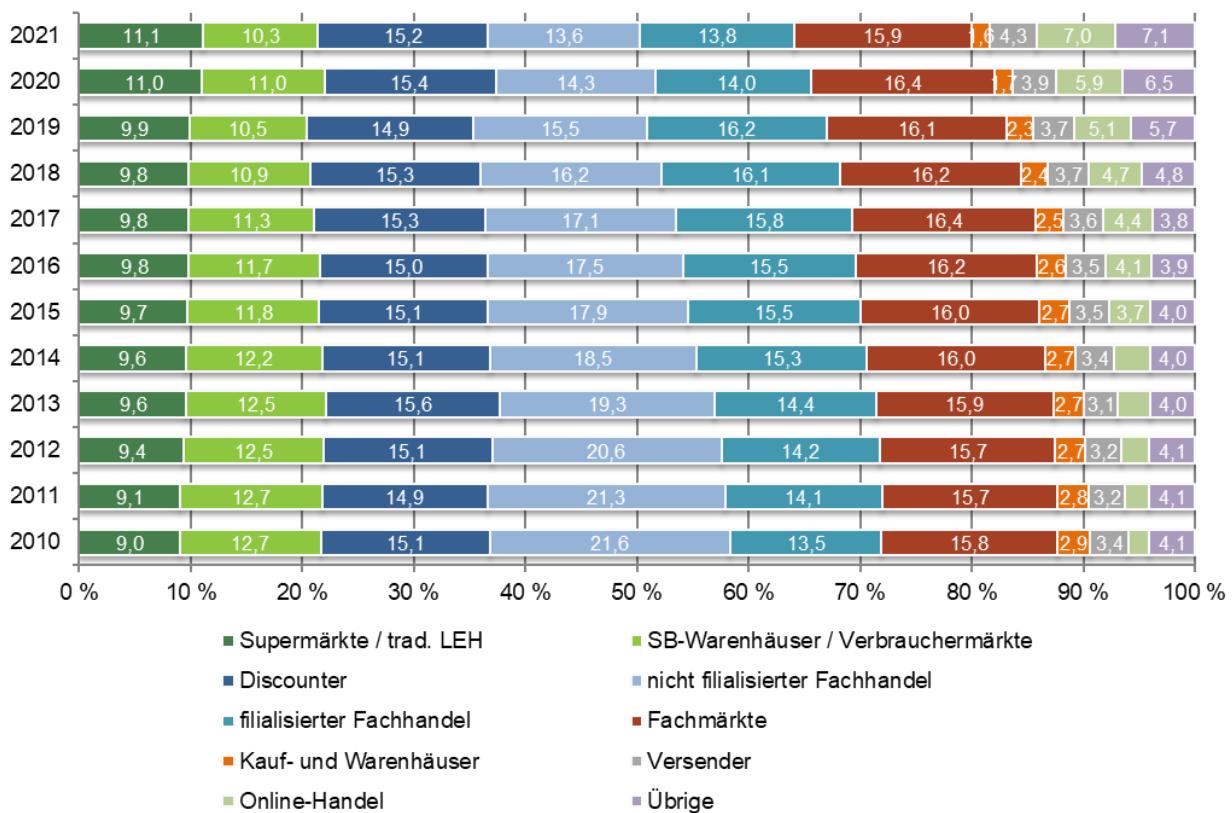
- Infolge der Corona-Pandemie kam es 2021 zu einem **weniger starken Anstieg der Umsätze** im Vergleich zum Vorjahr, jedoch blieb der Umsatz auf weiterhin hohem Niveau trotz der Lockdowns im stationären Einzelhandel. Für das Jahr 2022 ist ein Umsatzanstieg von ca. 590 Milliarden Euro auf ca. 630 zu verzeichnen und damit der deutlichste Anstieg seit 2009. Allerdings ist dabei auch zu berücksichtigen, dass der Einzelhandelsumsatz 2022 über höhere Preise nominal um drei Prozent zum Vorjahr wächst, preisbereinigt jedoch zwei Prozent seiner Erlöse verliert.¹³ Ein wesentlicher Grund der insgesamt weiterhin nominal steigenden Umsatzzahlen ist auf den Onlinehandel zurück zu führen, dessen Anteil am Gesamtumsatz sich von rund 5 % im Jahr 2010 auf ca. 13 % im Jahr 2022 annähernd verdreifacht hat.
- Es lässt sich ungebrochen eine fortschreitende **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel erkennen: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten **expandieren weiterhin deutlich**. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2010 noch einen Marktanteil von 21,6 % einnahm, lag dieser 2020 nur noch bei 14,3 %.¹⁴ Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten.
Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Görtz, Salamander, P&C, Gerry Weber) ablesbar.
- Die Gesamtzahl der **Einkaufszentren** ist zwischen 2010 und 2021 konstant, wenn auch langsam, gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. m², existierten im Jahr 2021 493 mit einer Gesamtfläche von 15,9 Mio. m². Im Jahr 2022 ist jedoch kein Einkaufszentrum dazugekommen und auch die Verkaufsfläche der Bestehenden ist stagniert.¹⁵ Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.

¹³ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, HDE-Halbjahrespressekonferenz Berlin, 5. Juli 2022

¹⁴ Quelle: IfH Köln GmbH, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2022)

¹⁵ Quelle: EHI Retail Institute e. V.; Zahl der Shopping-Center in Deutschland stagniert; Abruf unter <https://www.ehi.org/news/zahl-der-shopping-center-in-deutschland-stagniert/> (Zugriff 01/2023)

Abbildung 4: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2021



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: IfH Köln GmbH, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2021; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 08/2023)

- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an Pkw-kundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sogenannte sekundäre Standortnetze) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Auch wenn diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber*innen und Projektentwickler*innen. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen.

Auch für **Factory-Outlet-Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige, üblicherweise großflächige Anbieter, auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber*innen ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „**neue“ Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark oder Decathlon, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

Onlinehandel

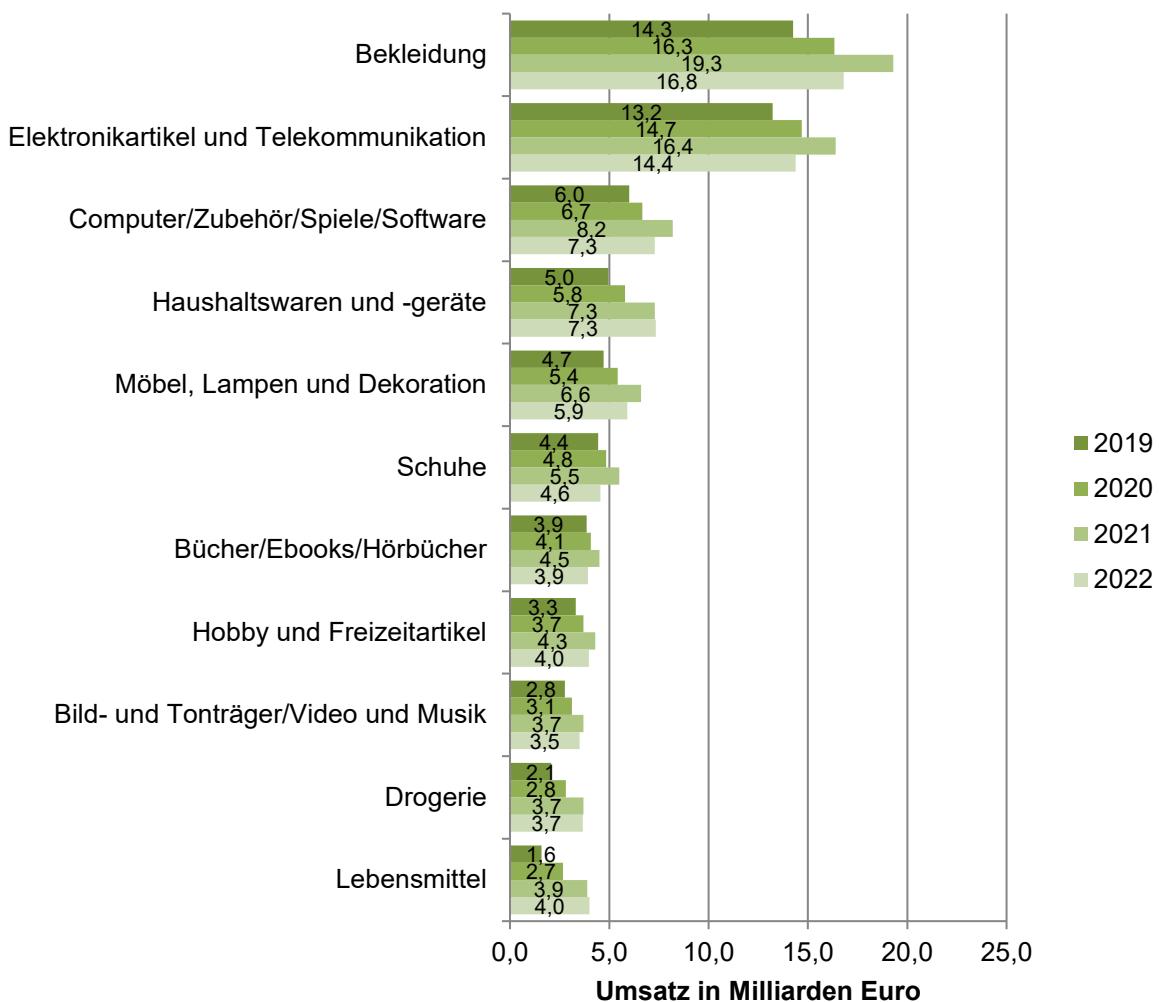
- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen sich verändernde Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen und steigenden Wettbewerbsdruck. Dazu gehört vor allem die wachsende Bedeutung von **E-Commerce**¹⁶ / **Onlinehandel**, die durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und/oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, weiter zunehmen dürfte. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig steigende Marktanteile auf, die durch die Corona-Pandemie noch einmal deutlich gewachsen sind: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Milliarde Euro im Jahr 2000 auf rund 60 Milliarden Euro im Jahr 2019 an. Bedingt durch die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einschränkungen des stationären Einzelhandels (=Lockdown) konnte der Einzelhandelsumsatz im Onlinehandel im Jahr 2021 sogar auf rund 87 Milliarden Euro ansteigen.¹⁷ Nach den starken Wachstumsraten in den Coronapandemie-Jahren führte 2022 eine gedämpfte Nachfrage zu einem Rückgang der Onlineumsätze um 2,5 % auf rund 84,5 Milliarden Euro. Gemesen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert 2022 einem relativen Umsatzanteil von fast 13,4 %. Für das Jahr 2023 wurde ein Anstieg auf 89,4 Milliarden Euro prognostiziert. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 liegt der Umsatz entgegen der Prognose 13,7 % unter dem Vergleichswert von 2022.

¹⁶ „Ein Unternehmen betreibt E-Commerce, wenn es rechtsverbindliche Ein- oder Verkäufe über Websites oder automatisierten Datenaustausch (EDI) tätigt. Bezahlung und Auslieferung der Bestellungen müssen bei E-Commerce nicht im Bestellvorgang integriert sein.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; Abruf unter www.destatis.de (Zugriff: 03/2020)

¹⁷ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e. V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2021; (HDE-Zahlspiegel 2023)

Diese Entwicklung begründet sich in der aktuell schwachen Konsumstimmung. Eine Rückkehr zum Wachstum ist aktuell nicht zu erwarten. Zwar gibt es weiterhin eine hohe Kundenzufriedenheit und Bestellfrequenz, die die Funktionalität der Handelsform bestätigen, jedoch sind die Kaufsummen pro Bestellung gesunken. Die Entwicklung des Onlinehandels in den kommenden Jahren ist somit hauptsächlich an konjunkturelle Effekte gebunden.¹⁸ Der Wettbewerbsdruck auf den stationären Einzelhandel bleibt trotz der aktuell stagnierenden Umsatzentwicklung aber weiterhin hoch.

Abbildung 5: Onlineumsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 bis 2022



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Warengruppen im Online-Handel nach dem Umsatz in Deutschland in den Jahren 2019 bis 2022; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 01/2023)

- Wesentlichen **Anteil an der Umsatzentwicklung** haben die üblicherweise als zentren-relevant eingestuften Sortimente aus dem Bereich Bekleidung mit ca. 19 Milliarden Euro im Jahr 2021, gefolgt von Sortimenten aus dem Elektronikbereich mit 16,4 Milliarden Euro (vgl. Abbildung 5). Aufgrund der Einschränkungen während der Corona-Pandemie wurden besonders in diesen Warengruppen hohe Anteile am

¹⁸ Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Pressemeldungen: 09.10.2023 Onlinehandel ohne positive Impulse; (Daten BEYONDATA GmbH 2023)

Onlinevolumen generiert. Wenngleich diese beispielsweise in der großen Kernbranche Bekleidung zurück gegangen ist, wird immerhin noch ein Umsatzvolumen von 16,3 Milliarden Euro erreicht, was einem Anteil von rund 24 % am gesamten Onlinevolumen entspricht. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 sind Umsätze der Kernbranche Bekleidung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17,5 % gesunken. Auf einem relativ niedrigen Niveau stagnierende Onlineumsätze sind von 2021 bis 2022 in den Warengruppen Drogerie und Lebensmittel zu verzeichnen.

- Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online oder ein/eine bisher nur online agierender/agierende Händler*in betreibt ein stationäres Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Der Kunde hat bei diesem Konzept die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Onlineshop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben. So nutzen im Jahr 2022 39 % aller Onlinekunden Click&Collect-Angebote, die einen Umsatz von 5,0 Mrd. Euro generierten (5,9 % des Onlineumsatzes gesamt)¹⁹.
- Der Onlinehandel ist affiner gegenüber Zukunftstechnologien als der stationäre Einzelhandel. So nimmt Künstliche Intelligenz (KI) bereits heute einen bedeutenden Einfluss auf den Onlinehandel. 23 % aller Unternehmen im Onlinehandel wenden KI-Systeme an, Tendenz stark steigend (+213% seit 2020)²⁰. Dies ermöglicht neben Prozessoptimierungen auch die Schaffung eines automatisierten und personalisierten Einkaufserlebnisses. Darüber hinaus bieten Technologien wie sprachgesteuertes Einkaufen, Headless Commerce oder Augmented und Virtual Reality neue Potenziale. Es bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß diese neuen Technologien das Einkaufsverhalten der Kunden verändern und welche Wachstumspotenziale sich daraus für den Onlinehandel ergeben.

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben **neue Handelsformate** den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste – gekoppelt mit dem Onlinehandel, aber zunehmend auch kleinformatige Angebote, die auch in dünn besiedelten, ländlichen Bereichen zum Einsatz kommen, wie beispielsweise die „Dorfladenbox“, in der zudem regionale Produkte 24/7 angeboten werden.

¹⁹ HDE-Handelsverband Deutschland 2023: Online-Monitor 2023

²⁰ ebenda

Abbildung 6: Neue Handelsformate – Smart Store 24/7



Quellen: Rewe: invidis.com; www.tegut.com; Dorfladenbox.com

- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die **Marktzutrittsgrößen** bzw. werden entsprechend von Investor*innen und Betreibenden nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt. Die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrechterhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren, in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- In der Lebensmittelbranche ist ein **nachhaltiges Onlinewachstum** zu beobachten. Gemäß HDE Online-Monitor 2023 beläuft sich der Anteil der Fast Moving Consumer Goods am Onlinehandel auf 12,1 % bzw. rund 10 Milliarden Euro. Onlinehandel oder Bringdienste können etwaige Versorgungslücken in der Fläche jedoch nur sehr eingeschränkt kompensieren, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

3.3 Herausforderungen für die Stadt- und Zentrenentwicklung

Mit den zuvor dargelegten Einflussfaktoren gehen strukturelle und räumliche Angebotsverschiebungen einher, die auch die räumliche Planung vor große Herausforderungen stellen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von städtischen Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene städtebauliche Strukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.

- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb und vor allem auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für städtische Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Das kann sich durch uniforme und zumeist kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-) Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Wachsende Betriebsgrößen, Konzentrationstendenzen und in Teilen auch eine zunehmende Bedeutung des Onlinehandels auf der einen Seite sowie Angebotsverschiebungen an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite, bewirken vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünn besiedelte Stadt- und Ortsteile in größeren Städten.

4 Bestandsaufnahme und -analyse

Im nachfolgenden Kapitel wird die Methode der einzelhandelsrelevanten und untersuchungsbezogenen städtebaulichen Bestandsaufnahme erläutert. Die Analyseergebnisse werden anschließend unter quantitativen, strukturellen und räumlichen Aspekten dargestellt und bewertet.

4.1 Methodik

Die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen:

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Evaluierung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis. Anhand dieser wird eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht. In erster Linie zählt hierzu die Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerständen) im gesamten Paderborner Stadtgebiet.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Paderborn gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch bauplanungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Dieser Arbeitsschritt rundet die quantitativen Bausteine sinnvoll ab, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Paderborn ergibt.

4.1.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation in Paderborn liegen Daten aus einer umfassenden aktuellen Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerständen) im Paderborner Stadtgebiet zugrunde. Hierzu wurde im (Juli bis September 2022) eine flächendeckende Begehung bzw. Befahrung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und

Kartierung aller Einzelhandelsunternehmen im engeren Sinne²¹ (inkl. Leerständen) durchgeführt. Es wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen²² – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (AZ 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen und Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Freiverkaufsflächen (soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden).

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß Rechtsprechung (Urteil OVG NRW, AZ 7 B 1767 / 08 vom 06.02.2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen (soweit sie dem Kunden zugänglich sind). Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Abstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes gehören, laut Urteil des OVG NRW ebd., grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Auch mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist hierbei eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. So müssen insbesondere auch relevante Randsortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, werden die Verkaufsflächen aller geführten Warengruppen auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erfassungsschlüssels einzeln aufgenommen.

In der Auswertung und Analyse werden die Sortimente den in Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Warengruppen zugeordnet.

²¹ Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) sowie weitere in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel, Tankstellen und Apotheken werden nicht dem Einzelhandel i. e. S. zugerechnet. Allerdings wurden aufgrund ihrer Einzelhandelsrelevanz Tankstellenshops und der freiverkäufliche Anteil der Apotheken bei der Erhebung berücksichtigt und mit erhoben. Der SB-Zentralmarkt Friedhoff in Paderborn ist als Großhandelsmarkt für Gewerbetreibende, Selbstständige und Freiberufler kein Einzelhandel. Er wurde entsprechend in der vorliegenden Evaluierung des EHK 2015 weder erhoben noch konzeptionell eingeordnet.

²² Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschriften bzw. geschätzt.

Tabelle 1: Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung in Paderborn

Warengruppe	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel Backwaren / Konditoreiwaren Fleischwaren Getränke Blumen Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zoologische Artikel, lebende Tiere Heim- und Kleintierfutter
Blumen (Indoor) / Zoo	
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Artikel Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel / Parfümeriewaren Bücher
Papier / Büroartikel / Schreibwaren (PBS) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Büromaschinen Zeitungen / Zeitschriften
Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung	Bekleidung
Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren Hobbyartikel (inkl. Künstlerartikel / Bastelzubehör sowie Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle)
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	Musikinstrumente und Zubehör Spielwaren Sonstige Babyartikel (Kinderwagen, Kindersicherheit) Angler-, Jagd artikel und Waffen Campingartikel Fahrräder und technisches Zubehör
Sport und Freizeit	Reitsportartikel Sportartikel / -kleingeräte Sportbekleidung und Sportschuhe Sportgroßgeräte
Überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren Matratzen Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe Teppiche (Einzelware) Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel
Möbel	Möbel
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
Baumarkt sortimente	Baumarktspezifisches Sortiment: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimagegeräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitätsartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör

Fortsetzung nächste Seite

Warengruppe	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen / Samen
Sonstiges	Erotikartikel
	Sammlerbriefmarken und -münzen

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Die entsprechend dem in der Tabelle dargestellten Sortimentsschlüssel durchgeführte Vollerhebung des Paderborner Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar. Auf Grundlage der Daten zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und bauplanungsrelevanten Aussagen einfließen. Die Einordnung nach Lagekategorien stellt im Weiteren eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Paderborner Sortimentsliste dar.

In diesem Zusammenhang wurden drei **Lagekategorien** unterschieden, deren Merkmale in Tabelle 2 erläutert werden:

- zentraler Versorgungsbereich
- städtebaulich (bzw. wohnsiedlungsräumlich) integrierte Lage
- städtebaulich nicht integrierte Lage

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentraler Versorgungsbereich	<u>Beispiel: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt</u>
<p>Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Unter Berücksichtigung ihrer Ausstattung bzw. teil- oder gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Versorgungsfunktion werden sie im konzeptionellen Teil des Einzelhandelskonzepts in die Kategorien Innenstadt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentrum eingestuft. Neben der Bestdandsdichte des Einzelhandels sind unter dem Gesichtspunkt der Multifunktionalität unterschiedliche Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie städtebauliche Merkmale (u. a. Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, verkehrliche Gestaltung) kennzeichnend (vgl. dazu auch Glossar im Anhang).</p>	

Städtebaulich (bzw. wohnsiedlungsräumlich) integrierte Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Es werden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mindestens zwei Richtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. (In diesem Sinne wird für diese Lagekategorie, insbesondere bei der Einordnung von Lebensmittelmärkten, auch der Begriff „wohnsiedlungsräumlich integriert“ verwendet).

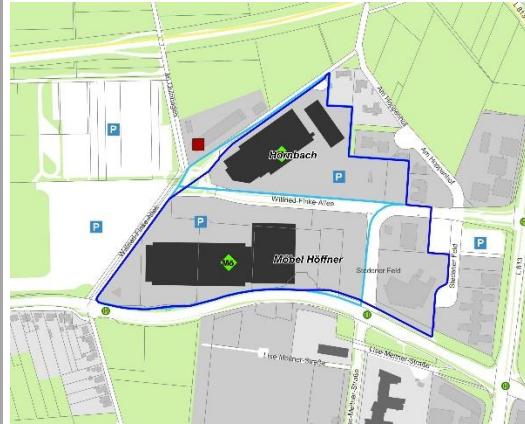
Beispiel: Lebensmittelmärkte (derzeit Rewe und Lidl) an der Hatzfelder Straße/Dubelohstraße



Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die in keinem bzw. nur in geringem Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Standorten, die vor allem von Kunden mit dem Kfz aufgesucht werden (z. B. in Gewerbegebieten). Die Sonderstandorte der Stadt Paderborn sind dieser Lagekategorie zuzurechnen.

Beispiel: Sonderstandort Wilfried-Finke-Allee



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

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Paderborner Einzelhandels stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots dar. Die Analysen (Tabellen, Abbildungen, Karten etc.) bilden den Erhebungsstand (Juli bis September 2022) ab.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeföhrten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die aktuellen absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzepts zu überprüfende Sortimentsliste der Stadt Paderborn zwingend geboten.

Außerdem wird eine kleinräumige Zuordnung der Betriebe nach Stadtteilen bei gleichzeitiger Aufnahme weiterer Charakteristika, vorgenommen (z. B. Sonderstandort). Die Bearbeitung erfolgt mit Hilfe eines geographischen Informationssystems (QGIS), das u. a. eine gebäudescharfe kartographische Darstellung der Einzelbetriebe ermöglicht. Die Karten in diesem Gutachten wurden mit dem Programm QGIS auf Grundlage von Geobasisdaten der Stadt Paderborn, Amt für Vermessung und Geoinformation, 2022 erzeugt.

4.1.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in der Stadt Paderborn und der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebots situation Rückschlüsse über den aktuellen Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zugrunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch einen entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, die sekundärstatistischen Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und die sonstigen Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

4.1.3 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also der Innenstadt von Paderborn sowie – in Kurzform – die sonstigen für die Einzelhandelsstruktur relevanten Standortbereiche, bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind insbesondere Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen, Einzelhandelsdichte, Lage der Einzelhandelsmagneten,
- Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Qualität und Erhaltungszustand der Baustruktur sowie
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen.

Die städtebauliche Analyse liefert wichtige Erkenntnisse zur Bewertung und Einordnung einzelner Bereiche in die Zentrenhierarchie und Standortstruktur. Ausgehend davon können Handlungsnotwendigkeiten und -chancen abgeleitet werden. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. §§ 1 (6) Nr.4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

4.1.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 7): die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in der Stadt Paderborn zum Status-Quo, die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts mit seinen konzeptionellen Bausteinen (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Ansiedlungsregeln zur Umsetzung). Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht eine Beschlussfassung im Rat der Stadt. Dadurch erhält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches ein städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Es stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Abbildung 7: Untersuchungsaufbau



Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Prozessbegleitung

Hinsichtlich der Akzeptanz sowie Umsetzung eines Einzelhandelskonzepts hat es sich bewährt, die wesentlichen Akteur*innen von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Bearbeitungsprozess mit einzubinden. Dies wird in der Regel sowohl durch eine breite Information zu den Inhalten des Konzepts, aber auch durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen erreicht. Aus diesem Grund muss ein besonderer – auch zeitlicher – Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt werden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einem breiten Verständnis der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Folgende Beteiligungsformate wurden im Rahmen der Erarbeitung der Evaluierung durchgeführt:

- Im November 2022 fand als wesentlicher Baustein zum Auftakt des Gesamtprozesses eine öffentliche Veranstaltung statt, um sich über verschiedene Themen des Einzelhandelskonzepts auszutauschen.
- In einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe aus Politik, Einzelhandel (IHK, Einzelhandelsverband, Werbegemeinschaft, Citymanager), Gutachtern und Verwaltung sind alle wesentlichen Themen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts überprüft und beraten worden. Die Arbeitsgruppe hat mehrfach getagt.
- Herr Rechtsanwalt Prof. Dr. Olaf Bischofink (Baumeister Rechtsanwälte) ist zu juristischen Fragestellungen in beratender Funktion am Prozess beteiligt.
- Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Entwurf des evaluierten Konzepts soll eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung stattfinden.
- Während des Bearbeitungsprozesses gab es durchgängig die Möglichkeit der Kontakt- aufnahme mit dem Gutachterbüro und der Stadt Paderborn zum Austausch. Dies erfolgte mit einigen in Paderborn ansässigen Handelsketten und Vertreter*innen von Handelsstandorten.
- Evaluierungsgespräche:

Im Rahmen des Prozesses wurden Evaluierungsgespräche seitens des Gutachterbüros mit relevanten Beteiligten, wie IHK OWL, Werbegemeinschaft Paderborn, Citymanager Paderborn, Handelsverband OWL, Wirtschaftsförderung und Verwaltung im Frühjahr 2023 geführt.

Im Fokus der Befragungen stand die Beurteilung der (Steuerungs-)Wirkung des Einzelhandelskonzepts auf die Einzelhandelsentwicklung in Paderborn in den letzten Jahren sowie die Frage nach den Anforderungen (Ergänzung / Konkretisierung) an die Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts insbesondere im Hinblick auf die konzeptionellen Bausteine des bestehenden Konzepts.

Kernaussagen aus den Evaluierungsgesprächen

Das Instrument und die Steuerungswirkung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird von den Beteiligten breit akzeptiert und befürwortet. Dabei wurde die herausragende Bedeutung des Konzepts im Hinblick auf den Innenstadtschutz besonders hervorgehoben. Ein Konsens besteht darin, dass der Innenstadtschutz nur möglich ist, wenn konterkarirende Entwicklungen in Bereichen außerhalb (insbesondere in Gewerbegebieten und an Standorten „auf der grünen Wiese“) konsequent verhindert werden. „Die Innenstadtentwicklung fängt außen an“. Dies erfordert weiterhin eine konsequente Umsetzung des Konzepts zum Schutz der Zentren und der Nahversorgungsstrukturen. Ein regelmäßiger Austausch aller Akteur*innen, insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Entwicklungsdynamik im Einzelhandel, sei hierbei wichtig.

4.2 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Paderborn

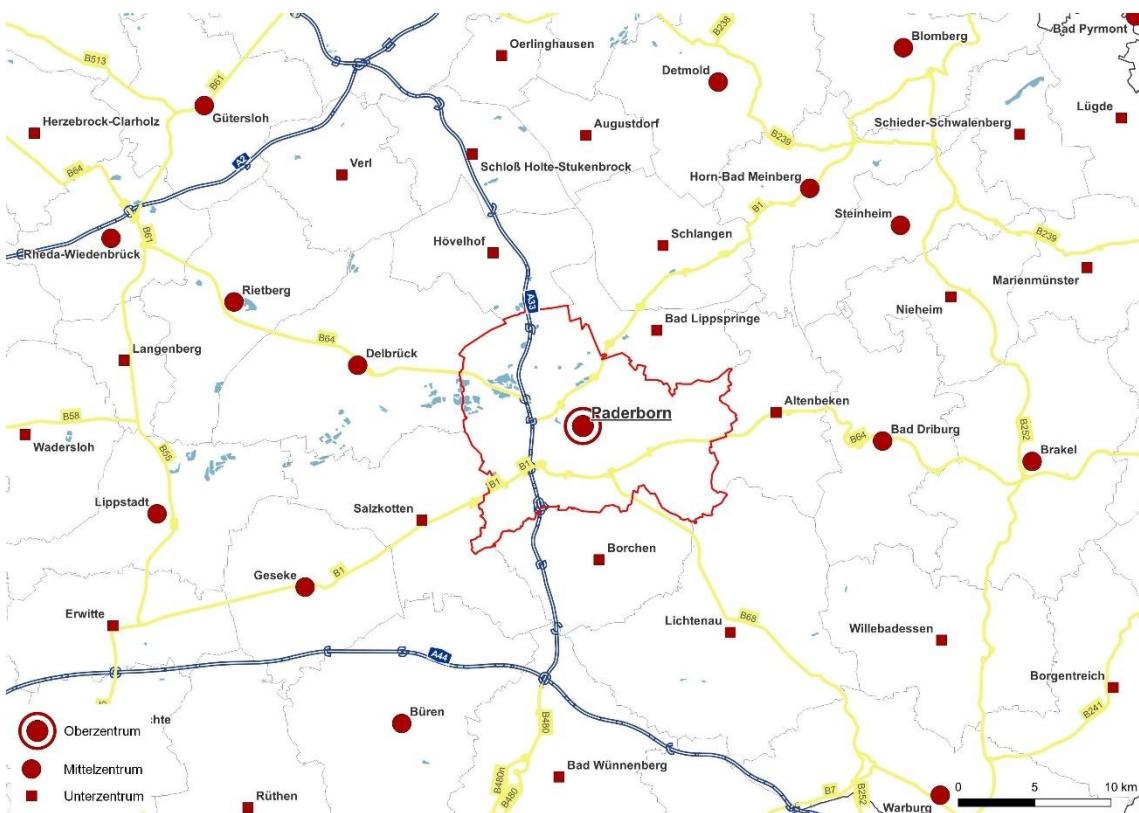
Zur Einordnung der Stadt Paderborn hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Paderborn auswirken können.

4.2.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Das Oberzentrum und die „Regiopole“²³ Paderborn ist Kreisstadt des gleichnamigen, im Osten Nordrhein-Westfalens gelegenen, Kreises. Die nächstgelegenen Oberzentren sind das knapp 40 km nördlich gelegene Bielefeld, das knapp 70 km südöstlich gelegene Kassel sowie die ca. 85 km bzw. 95 km nord- bzw. südwestlich gelegenen Städte Münster (Westfalen) und Dortmund. Dementsprechend nimmt Paderborn eine relevante Stellung in der Versorgung für die umliegenden Grund- und Mittelzentren ein. Paderborn ist mit seinen ca. 157.970 (Stand 31.12.2023) Einwohner*innen die zweitgrößte Stadt Ostwestfalens. Bundesweit befindet sich Paderborn auf Platz 56 der bevölkerungsreichsten Städte. Die kreisangehörige Stadt im Regierungsbezirk Detmold ist ein bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandort besonders der Automobilzuliefer- und Nahrungsmittelindustrie und mit der Universität Paderborn auch Hochschulstandort.

²³ Vgl. Regionalplan OWL (2024) Kapitel 2.2.4: „Innerhalb der Planungsregion OWL existieren zwei gewachsene oberzentrale Verflechtungsräume mit den Kernstädten Bielefeld und Paderborn. Als Oberzentren haben beide Städte eine hervorgehobene Bedeutung für die Versorgung und Entwicklung ihres Umfeldes, von dem sie ihrerseits profitieren. Die besondere oberzentrale Bedeutung resultiert aus der räumlichen Distanz zu den Metropolregionen an Rhein und Ruhr sowie der Metropolregion Hannover. Beiden Städten kommt daher im Planungsraum die Aufgabe zu, Schlüsselfunktionen zu übernehmen, die in den Metropolregionen durch die jeweiligen Metropolen geleistet werden. Dazu zählen spezialisierte Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote, die in zumutbarer Entfernung eine hochwertige Versorgung der Bürgerinnen und Bürger im Verflechtungsraum sicherstellen.“

Karte 1: Lage im Raum und zentrale Orte



Quelle: Darstellung Junker+Kruse; Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Delbrück, Geseke, Büren im Westen, Detmold und Horn-Bad Meinberg im Norden, sowie Steinheim und Bad Driburg im Osten.

Paderborn ist an die Bundesautobahn A 33 angebunden sowie über das etwa 30 km nördlich von Paderborn gelegene Kreuz Bielefeld an die A 2. Südlich der Stadt verläuft die A 44. Außerdem durchqueren die Bundesstraßen B 1, B 64 und B 68 das Stadtgebiet.

Paderborn verfügt mit dem Hauptbahnhof, der nach fast drei Jahren Bauzeit Anfang des Jahres wiedereröffnet wurde, über einen ICE-Fernbahnhof und Regionalbahnhof. Hinzu kommen die Regionalbahnhöfe Paderborn Nord und Paderborn-Schloß Neuhaus sowie der Bahnhaltelpunkt Paderborn-Kasseler Tor am südöstlichen Rand der Paderborner Innenstadt.

Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) führt größtenteils die PaderSprinter GmbH mit 19 Buslinien und acht Nachtbuslinien aus.

4.2.2 Bevölkerung und räumliche Gliederung

Die Stadt Paderborn ist administrativ in **9 Stadtteile** gegliedert. Im Folgenden (Tabelle 3) werden die Einwohner*innen der Stadtteile und deren Anteile an der Gesamtbevölkerung dargestellt. Aufgezeigt werden die aktuellen Daten (Stand 31.12.2023) gegenüber 2011 (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, 2015).

Tabelle 3: Einwohner*innen der Stadt Paderborn nach Stadtteilen 2011 und 2023

Stadtteil	Bevölkerung				Veränderung	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
	Stand 31.12.2011		Stand 31.12.2023			
Kernstadt	82.590	56,8	90.170	57,1	7.580	9,2
Schloß Neuhaus	23.570	16,2	27.760	17,6	4.190	17,8
Elsen	16.040	11,0	16.260	10,3	220	1,4
Sande	5.930	4,1	5.690	3,6	-240	-4,0
Marienloh	2.970	2,0	3.250	2,1	280	9,4
Wewer	6.910	4,8	7.160	4,5	250	3,6
Benhausen	2.380	1,6	2.450	1,6	70	2,9
Neuenbeken	2.300	1,6	2.370	1,5	70	3,0
Dahl	2.740	1,9	2.850	1,8	110	4,0
Gesamt	145.430	100	157.970	100	12.540	8,6

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Stand 31.12.2011 Stadt+Handel, 2015;
Stadt Paderborn, Stand 31.12.2023, Berechnung Junker+Kruse, Werte gerundet

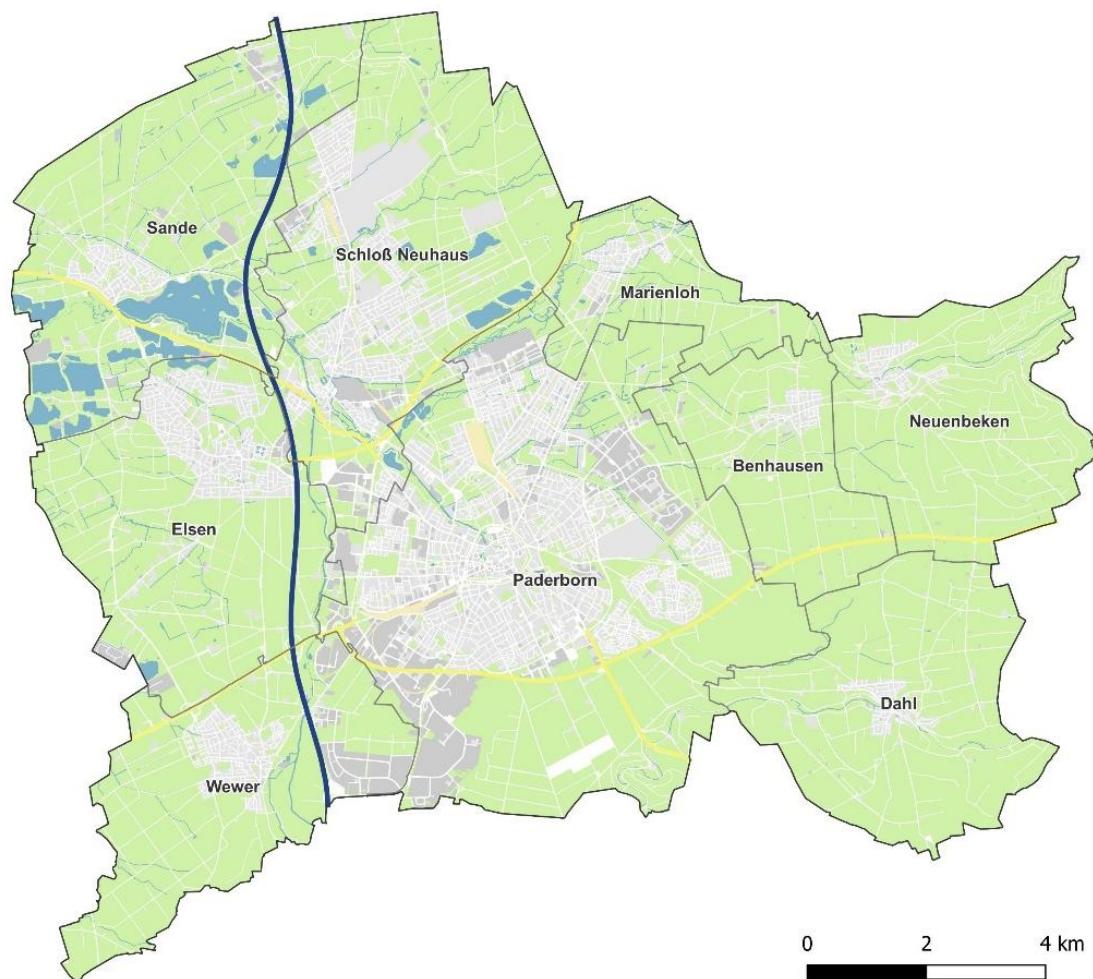
Der **bevölkerungsreichste Stadtteil** der Stadt Paderborn ist die **Kernstadt**. Hier leben etwa 90.170 Einwohner*innen bzw. ca. 57 % der Gesamtbevölkerung und somit mehr als die Hälfte der Bevölkerung Paderborns. An zweiter Stelle folgt der Stadtteil **Schloß Neuhaus** mit rund 27.760 Einwohner*innen bzw. 17,6 % der Paderborner Gesamtbevölkerung. Der drittgrößte Stadtteil mit etwa 16.260 Einwohner*innen ist **Elsen**. Die Bevölkerungszahlen der **restlichen fünf Stadtteile** liegen jeweils zwischen 2.000 und 8.000 Einwohner*innen.

Der kleinste Stadtteil nach der Bevölkerungszahl ist Neuenbeken mit etwa 2.370 Einwohner*innen bzw. 1,5 % der Gesamtbevölkerung.

Der räumliche Schwerpunkt der Einwohnerverteilung der Stadt Paderborn liegt somit im Zentrum des Stadtgebietes. Die um die Kernstadt verteilten weiteren Stadtteile bilden größtenteils eigene Siedlungskörper, die räumlich von der Kernstadt getrennt sind.

Im Zeitraum 2011 bis 2023 ist insgesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von rund 12.540 Einwohner*innen bzw. um 8,6 % zu verzeichnen. Dabei zeigen sich im Jahre 2023 die größten, absoluten Bevölkerungszunahmen in den Stadtteilen Kernstadt und Schloß Neuhaus mit 7.580 bzw. 4.190 mehr Einwohner*innen als im Jahr 2011. Der einzige Paderborner Stadtteil mit einem Bevölkerungsverlust in diesem Zeitraum ist Sande (- 240 Einwohner*innen). In den übrigen Stadtteilen bewegen sich die Bevölkerungszuwächse zwischen rund 70 bis 2800 Einwohner*innen bzw. 1,4 bis 9,4 % .

Karte 2: Stadtteile der Stadt Paderborn

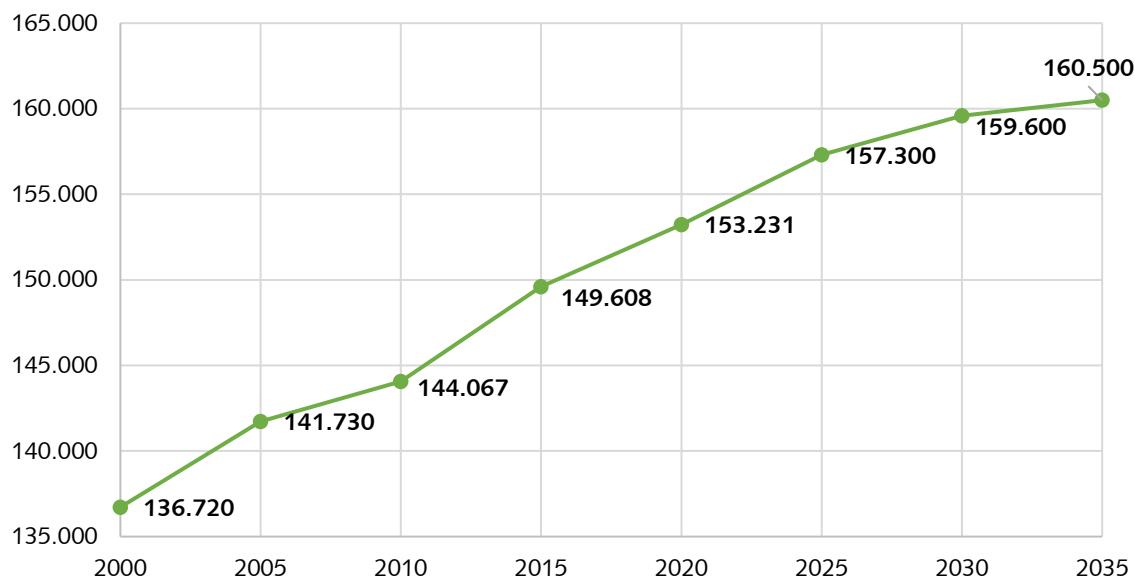


Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

4.2.3 Bevölkerungsprognose

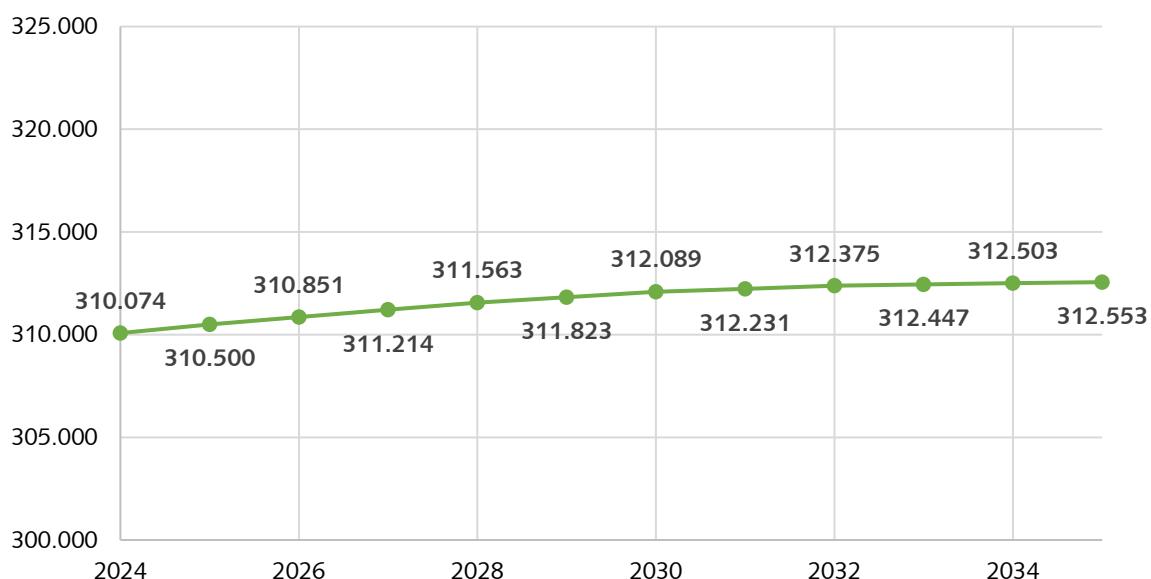
Die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Paderborn geht von einer Zunahme der Gesamtbevölkerung der Stadt bis zum Jahr 2035 auf 160.500 aus.²⁴

²⁴ siehe dazu <https://www.paderborn.de/rathaus-service/stadtportrait/statistisches-jahrbuch.php.media/271985/Statistisches-Jahrbuch-2022.pdf> S. 38 (Zugriff im September 2023)

Abbildung 8: Bevölkerungsprognose bis 2035

Quelle: Darstellung Junker+Kruse auf der Grundlage der Stadt Paderborn, Referat des Bürgermeisters/Statistik 2023

Es ist festzuhalten, dass sich die Stadtteile der Stadt Paderborn in den kommenden Jahren unterschiedlich entwickeln werden. Das hängt in der Regel von der aktuellen differenzierteren Altersstruktur, der unterschiedlichen Wanderungsbewegung aber auch von neu geplanten Wohnungsstandorten ab. Diese beeinflussen die Bevölkerungsgewinne. Sollten bereits geplante Wohnungsstandorte nicht bebaut oder andere, neue ausgewiesen werden, wird das die Entwicklung in den Stadtteilen beeinflussen. Die Prognose nach Stadtteilen sollte deshalb unbedingt unter den getroffenen und berücksichtigten Annahmen betrachtet sowie ggf. im Planungsfall überprüft werden.

Abbildung 9: Bevölkerungsprognose für den Kreis Paderborn 2035

Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage IT.NRW (https://www.kreis-paderborn.de/kreis_paderborn/der-kreis-paderborn/zahlen-und-fakten/Bevoelkerung.php (Zugriff im Oktober 2023)

Auch der Kreis Paderborn wird laut Prognose im nächsten Jahrzehnt ein Bevölkerungswachstum erleben. Dieses fällt allerdings deutlich schwächer aus, als in der Stadt Paderborn. Gleichzeitig lässt es sich auch auf die Stadt zurückführen, da eine Betrachtung des Kreises ohne die Stadt Paderborn einen Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2035 erwarten ließe.

4.2.4 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern²⁵ lässt sich ein Vergleich des Paderborner Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Karte 3 und zeigt, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Paderborn im Vergleich zu ihren Nachbarkommunen im Durchschnitt liegt. Die Stadt Bad Driburg östlich von Paderborn stellt im Hinblick auf das Kaufkraftniveau einen Ausreißer nach oben in der Region dar. In Abhängigkeit zur Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich ansonsten unterschiedliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die Kommunen im Paderborner Umland. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen für die Stadt Paderborn beträgt bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 97,42 (2022) rund 1.154,4 Mio. Euro²⁶ bzw. 963,9 Mio. Euro (nur stationär; Anteil rund 84 %) vgl. dazu auch Kapitel 4.3.5.

Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial pro Kopf und Kaufkraftvolumen in Paderborn

Warengruppe	Kaufkraft gesamt pro Kopf in €	Kaufkraftvolumen gesamt in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.991	472,5
Blumen (Indoor) / Zoo	142	22,4
Gesundheit und Körperpflege	490	77,4
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	211	33,3
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.833	605,6
Bekleidung	492	77,8
Schuhe / Lederwaren	131	20,8
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	121	19,2
Spielwaren / Hobbyartikel	147	23,3
Sport und Freizeit	243	38,4
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.135	179,3
Wohneinrichtung	176	27,8

²⁵ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermitteln diesen Schätzwert für unterschiedliche räumliche Einheiten in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.

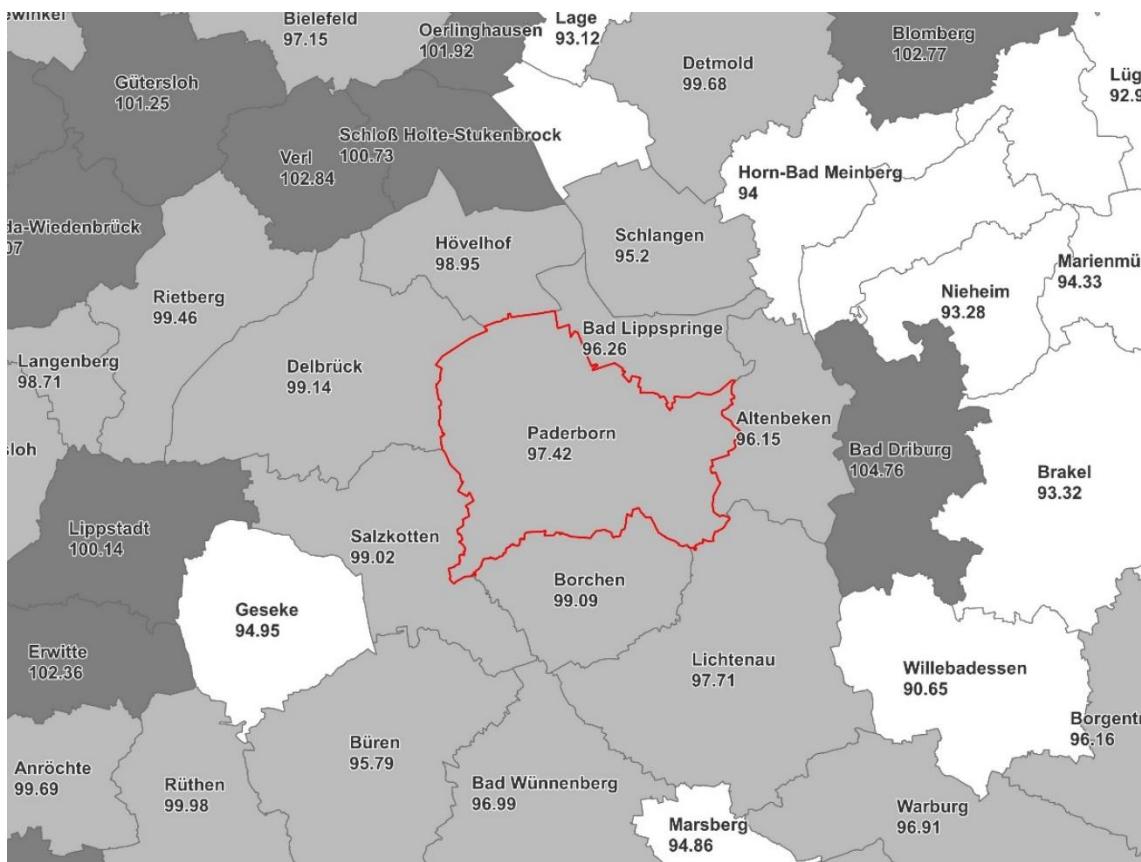
Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an.

²⁶ Stationär und online

Warengruppe	Kaufkraft gesamt pro Kopf in €	Kaufkraftvolumen gesamt in Mio. €
Möbel	406	64,2
Elektro / Leuchten	195	30,8
Elektronik / Multimedia	452	71,3
Medizinische und orthopädische Artikel	101	15,9
Uhren, Schmuck	79	12,5
Baumarktsortimente	511	80,7
Gartenmarktortimente	119	18,8
überwiegend langfristiger Bedarf	2.039	322,0
Sonstiges	301	47,5
Gesamtsumme	7.308	1.154,4

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2022; Berechnung Junker+Kruse

Karte 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Paderborn und den umliegenden Kommunen



Quelle: IEH Retail Consultants GmbH, Köln, 2022; Darstellung Junker+Kruse

Anteile der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft – stationär und online

Der Onlinehandel nimmt im Rahmen des Einzelhandels einen bedeutenden Stellenwert ein. Dabei ist festzuhalten, dass der Anteil der Online-Einkaufenden an der Gesamtbevölkerung in Nordrhein-Westfalen im Vergleich mit anderen Bundesländern mit 65 % im

bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Höchstwerte werden mit über 70 % in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg erreicht.²⁷

Während schätzungsweise rund 15 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den Onlinemarkt fließen, sind die entsprechenden sortimentsspezifischen Anteile unterschiedlich ausgeprägt.

Bezugnehmend auf verschiedene, einschlägige Studien ist davon auszugehen, dass sich der Anteil des Onlinehandels im Foodbereich auf rund 1-3 % beläuft. Zentrenrelevante Sortimente wie Unterhaltungselektronik / Neue Medien, Spielwaren, Sportartikel oder Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Bücher weisen erhebliche Anteile von mehr als 20 % bis über 40 % auf, die in Onlinekanäle fließen.

In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass ein immer größerer Anteil des Onlinehandels nicht von sogenannten Pure Playern stammt, also den Händler*innen, die als reine Onlinehändler*innen fungieren bzw. gestartet sind. Auch klassische stationäre Einzelhändler*innen wickeln zunehmend einen wachsenden Teil ihres Umsatzes über das Internet ab („Multi-Channel-Handel“ oder „Omnichannel-Handel“).

4.3 Einzelhandelsangebot in Paderborn

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Paderborn unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür findet zunächst eine gesamtstädtische Betrachtung statt. Danach erfolgen in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet.

In Paderborn stellt sich zum **Zeitpunkt der Erhebung** (Juli bis September 2022) gesamtstädtisch folgendes Bild der Angebotssituation dar:

- Es existieren **803 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne²⁸ mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **379.700 m²** (**ohne Leerstände**).
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt bei **rund 470 m²**
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **2,43 m²**

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Paderborner Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen wie folgt (Tabelle 5) dar:

²⁷ Vgl. dazu Dr. Andrea Jonas: Online-Handel in Deutschland, in BBSR-Analysen KOMPAKT 03/2019, S. 6

²⁸ Der SB-Zentralmarkt Friedhoff in Paderborn ist als Großhandelsmarkt für Gewerbetreibende, Selbstständige und Freiberufler kein Einzelhandel. Er wurde entsprechend in der vorliegenden Evaluierung des EHK 2015 weder erhoben noch konzeptionell eingeordnet.

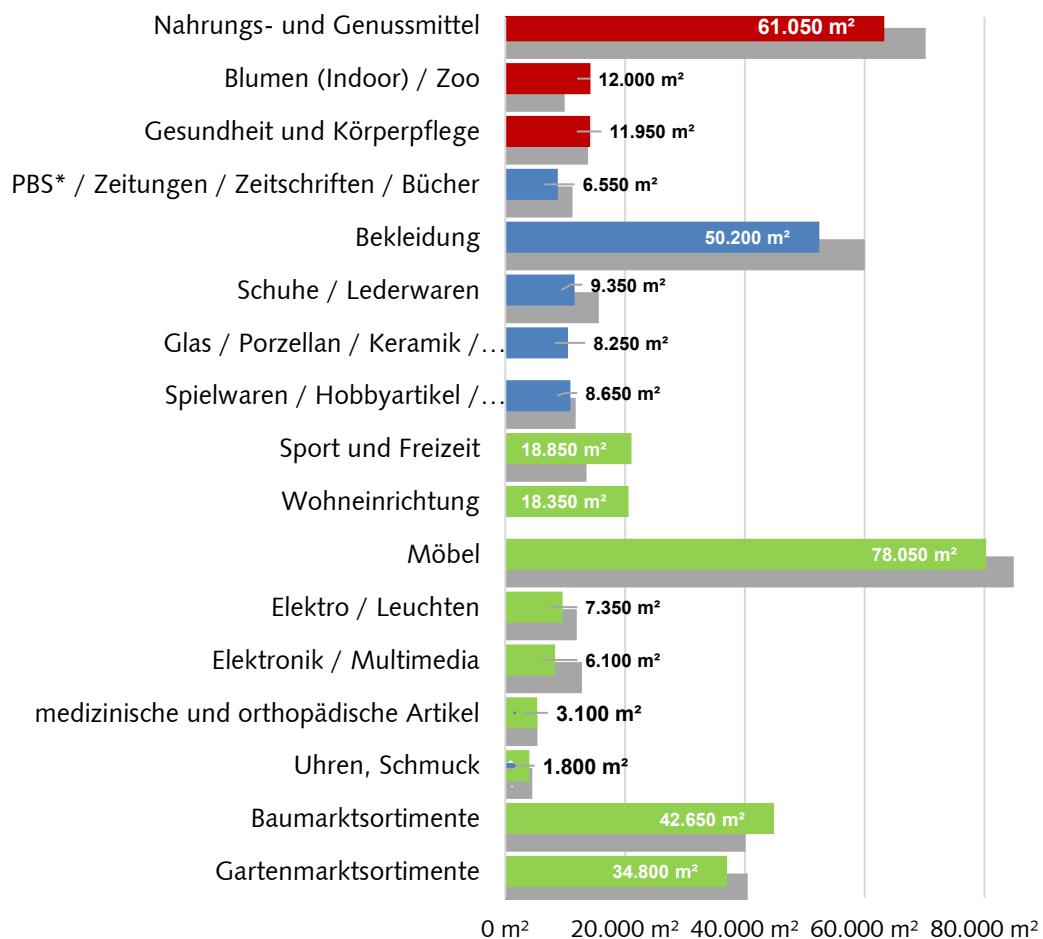
Tabelle 5: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Paderborn nach Warengruppen

Warenguppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundet)	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	61.060	16,1	264
Blumen / Zoologische Artikel	12.020	3,2	30
Gesundheit und Körperpflege	11.960	3,1	63
PBS / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	6.540	1,7	23
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	91.580	24,1	380
Bekleidung	50.200	13,2	101
Schuhe / Lederwaren	9.340	2,5	20
GPK / Haushaltswaren	8.230	2,2	13
Spielwaren / Hobbyartikel	8.630	2,3	23
Sport und Freizeit	18.850	5,0	30
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	95.250	25,1	187
Wohneinrichtung	18.340	4,8	27
Möbel	78.060	20,6	42
Elektro / Leuchten	7.360	1,9	4
Elektronik / Multimedia	6.120	1,6	34
Medizinische und orthopädische Artikel	3.090	0,8	36
Uhren / Schmuck	1.800	0,5	28
Baumarktsortimente	42.670	11,2	49
Gartenmarktortimente	34.780	9,2	14
Überwiegend langfristiger Bedarf	192.220	50,6	234
Sonstiges	680	0,2	2
Summe (ohne Leerstand)	379.730	100,0	803

Quelle: Junker+Kruse: Einzelhandelerhebung Paderborn, (Juli bis September 2022). Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot des Oberzentrums Paderborn erwartungsgemäß ein breites Spektrum über alle Warengruppen umfasst. Die Verkaufsfläche ist seit 2015 (Erhebungsstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2015: Ende 2013/Anfang 2014) um rund 32.000 m² bzw. 7,7 % zurückgegangen. Von einem Verkaufsflächenrückgang sind dabei insbesondere die Warengruppen **Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, Schuhe und Gartenmarktortimente** betroffen. Zuwächse sind insbesondere in den Warengruppen **Baumarktortimente, Sport und Freizeit sowie Blumen / Zoologische Artikel** zu verzeichnen.

Abbildung 10: Verkaufsflächen nach Warengruppen (2013/14 graue Balken-2022 farbige Balken)



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse Juli-September 2022; Zahlen von 2013/14: Stadt+Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Endbericht. 2015; eigene Berechnungen und Darstellung, gerundete Werte; * PBS = Papier, Büroartikel, Schreibwaren

Ebenso ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe dem allgemeinen Trend folgend ebenfalls zurückgegangen und von ca. 950 auf 803 gesunken²⁹. Demzufolge steigt in Paderborn die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche pro Betrieb um ca. 40 m². Ein deutlicher Einwohnerzuwachs und die reduzierte Gesamtverkaufsfläche bedingen die leicht gesunkene Verkaufsfläche pro Einwohner*in von 2,83 auf 2,40.

²⁹ Der nennenswerte, deutliche Rückgang entspricht einer in nahezu allen Städten, unabhängig von der Größe, festzustellenden Entwicklung. In einigen Städten liegt dieser Wert über die letzten 10-15 Jahre betrachtet bei über 20 %.

Tabelle 6: Kennwerte des Paderborner Einzelhandels im Vergleich

	2013/2014*	2022**	Veränderung
Einwohner*in	145.430	157.970	+ 12.540 (8,6 %)
Kaufkraftkennziffer (2022)	97,2	97,4	-
Gesamtzahl Einzelhandelsbetriebe	950	803	- 147 (15,5 %)
Gesamtverkaufsfläche	411.560 m ²	379.700 m ²	- 31.860 (7,7 %)
¤ Verkaufsfläche je Betrieb	433 m ²	473 m ²	+ 40 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	2,83 m ² / EW	2,40 m ² / EW	- 0,39 m ²

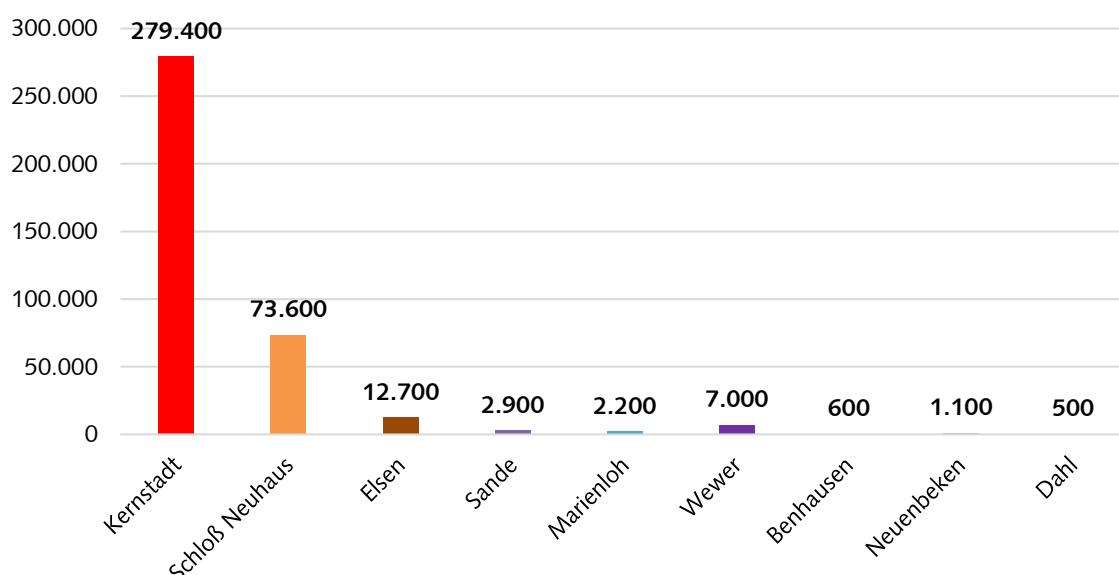
Quelle: * Stadt+Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Endbericht. 2015;

** Einzelhandelserhebung Junker+Kruse (Juli-September 2022); Einwohner*innen: Stadt Paderborn (Stand: 31.12.2023)

4.3.1 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in Paderborn

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist, insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung, von grundlegender Bedeutung.

Differenziert nach den einzelnen Stadtteilen stellt sich das Einzelhandelsangebot wie folgt dar:

Abbildung 11: Verkaufsflächen nach Stadtteilen in m²

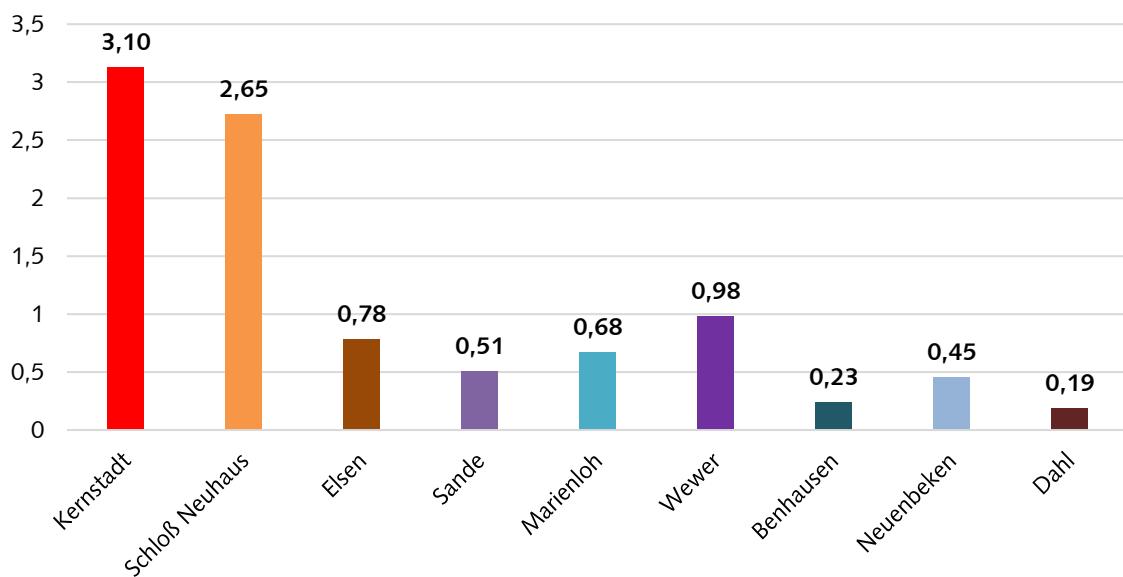
Quelle: Grundlage und Darstellung Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung Paderborn, (Juli bis September 2022)

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Paderborn weist mit einem Anteil der gesamtstädtischen Verkaufsfläche von **73,5 % (rund 280.000 m² Verkaufsfläche)** einen deutlichen quantitativen Schwerpunkt in der **Kernstadt** auf.

Die Verkaufsflächenausstattung von **3,10 m² Verkaufsfläche/Einwohner*in** liegt deutlich über dem **gesamtstädtischen Durchschnitt von 2,4** und deutet auf die übergeordnete regionale Versorgungsbedeutung der Kernstadt hin. Insbesondere die räumlichen Angebotsschwerpunkte in der Innenstadt und an vielen Sonderstandorten, die großflächige Einzelhandelsbausteine aufweisen, sorgen für die hohen Ausstattungswerte in der Kernstadt.

Auch der Stadtteil **Schloß Neuhaus**, auf den mit rund **74.000 m²** die zweitgrößte Verkaufsfläche entfällt, weist eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung an Verkaufsfläche je Einwohner*in von ca. **2,65** auf. Weitere quantitative Schwerpunkte liegen in den Stadtteilen Elsen und Wewer mit **13.000 m²** bzw. rund **7.000 m²** Verkaufsfläche. Die übrigen fünf Stadtteile weisen Verkäuflichen von z. T. **deutlich unter 3.000 m²** (Verkaufsflächenausstattung von unter 1 m² je Einwohner*in) auf. In den Stadtteilen Benhausen und Dahl, die aufgrund ihrer Größe nur über eingeschränkte Versorgungsstrukturen verfügen, liegen dementsprechend geringe Werte von 0,23 m² bzw. 0,19 m² Verkaufsfläche/Kopf vor.

Abbildung 12: Verkaufsflächenausstattung nach Stadtteilen in m² / Einwohner*in (gerundete Werte)



Quelle: Grundlage und Darstellung Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung Paderborn, (Juli bis September 2022)

Differenziert nach Lagen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot der Stadt Paderborn wie folgt dar:

Tabelle 7: Verkaufsflächen der Betriebe in Paderborn nach Warengruppen (in m²) und Lagen

Warengruppe	zentrale Versorgungsbereiche*	städtebaulich integrierte Lage	städtebaulich nicht integrierte Lage	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	21.620	20.100	19.340	61.060
Blumen / Zoologische Artikel	1.170	2.230	8.625	12.020
Gesundheit und Körperpflege	6.610	2.580	2.770	11.960
PBS / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	4.290	660	1.590	6.540
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	33.690	25.560	32.320	91.570
Bekleidung	37.040	2.120	11.040	50.200
Schuhe / Lederwaren	6.220	1.150	1.970	9.340
GPK / Haushaltswaren	2.630	680	4.930	8.230
Spielwaren / Hobbyartikel	3.170	1.170	4.290	8.630
Sport und Freizeit	6.240	640	11.980	18.850
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	55.290	5.750	34.200	95.240
Wohneinrichtung	2.790	980	14.580	18.340
Möbel	1.810	460	75.800	78.060
Elektro / Leuchten	1.300	1.030	5.030	7.360
Elektronik / Multimedia	2.910	900	2.310	6.120
Medizinische und orthopädische Artikel	2.130	510	460	3.090
Uhren / Schmuck	1.580	20	200	1.800
Baumarktsortimente	1.690	1.700	39.280	42.670
Gartenmarktortimente	200	2.360	32.220	34.780
Überwiegend langfristiger Bedarf	14.390	7.950	169.860	192.200
Sonstiges	30	-	660	680
Summe	103.400	39.260	237.030	379.680

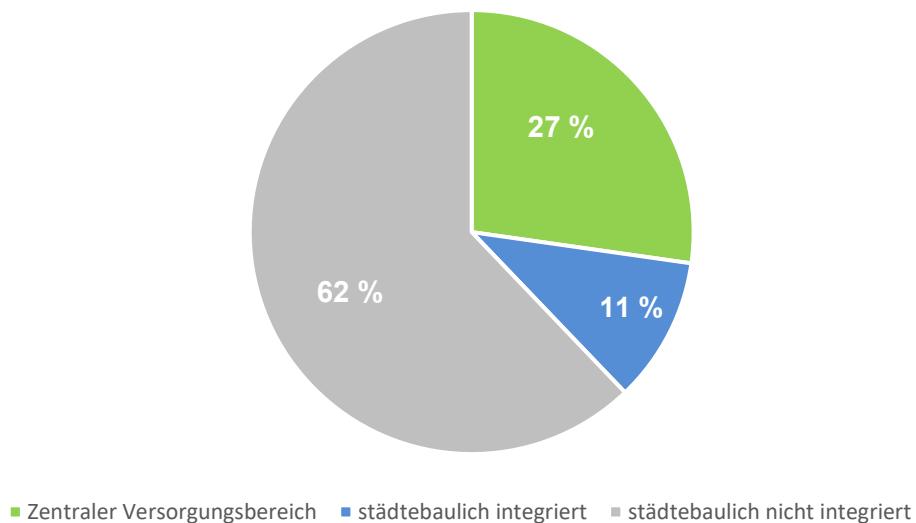
Quelle: Grundlage Junker+Kruse: Einzelhandelerhebung Paderborn, (Juli bis September 2022)

* Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn 2015, Stadt+Handel

- Rund **103.400 m² Verkaufsfläche** (ca. 27 % der Verkaufsfläche, vgl. Abbildung 13) in der Stadt Paderborn befinden sich **in zentralen Versorgungsbereichen** (gemäß der Abgrenzung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Oktober 2015; Stadt+Handel). Die größten Verkaufsflächen nehmen dabei die Waren des überwiegend mittelfristigen Bedarfs ein; innerhalb dieser treten die Warengruppen Bekleidung und Schuhe besonders hervor. Diese sind typischerweise prägend für Innenstädte, so auch in Paderborn. In der kurzfristigen Bedarfsstufe fallen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege besonders ins Gewicht, wobei sich die erstgenannte Warengruppe je zu rund einem Drittel auf die drei Lagekategorien verteilt. In den städtebaulich nicht integrierten Lagen, ohne den Bezug zu Wohnbebauung, dienen die entsprechenden Anbieter nicht der fußläufigen Versorgung. Die geringsten Verkaufsflächenanteile in den zentralen Versorgungsbereichen entfallen erwartungsgemäß auf Waren des überwiegend langfristigen Bedarfs.

- Rund **11 %** der Verkaufsfläche in der Stadt befinden sich in (sonstigen) städtebaulich integrierten (Einzel-) Lagen, wobei die größte Verkaufsfläche von den Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfs gestellt wird. Innerhalb dieser Gruppe fällt der größte Verkaufsflächenanteil auf die Warenguppe Nahrungs- und Genussmittel. Standorte von Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierten Lagen dienen der fußläufigen Versorgung.
- Der quantitative Schwerpunkt und rund **62 %** der Verkaufsflächen in Paderborn entfallen auf städtebaulich nicht integrierte Lagen, dazu gehören vor allem auch die Angebote an den Sonderstandorten mit den hier vorhandenen großflächigen Anbietern aus den flächenintensiven Bereichen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente.

Abbildung 13: Verkaufsflächen nach Lagen

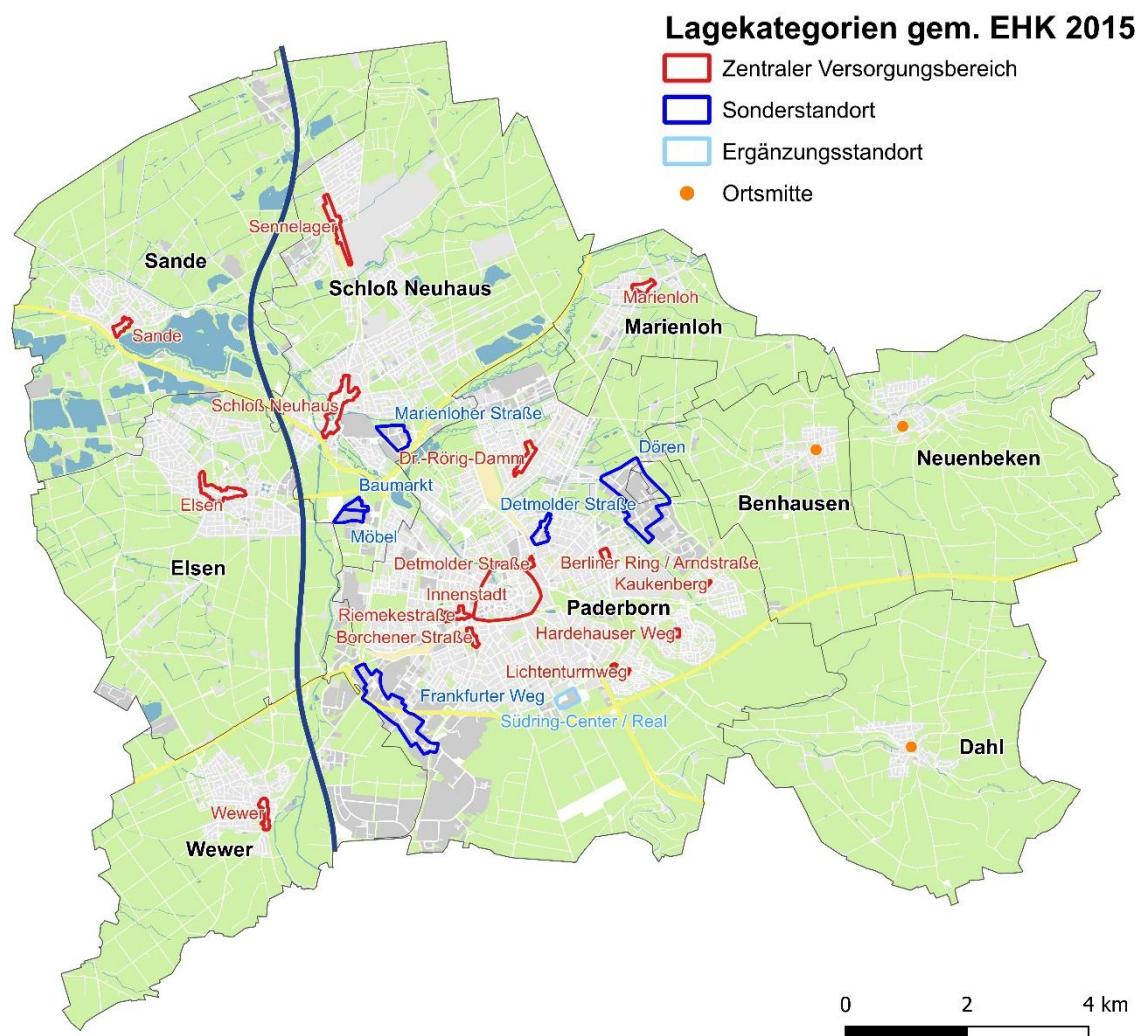


Quelle: Grundlage und Darstellung Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung Paderborn, (Juli bis September 2022); Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn 2015, Stadt+Handel

4.3.2 Einzelhandelssituation nach Lagekategorien 2015

In der nachfolgenden Karte 4 ist die Standortstruktur (inkl. der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte/Ergänzungsstandort) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 dargestellt.

Karte 4: Übersicht über die zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und den Ergänzungsstandort gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung (Juli bis September 2022) (Zentrenstruktur EHK 2015, Stadt+Handel)

- Die **Zentrenstruktur** gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn 2015 umfasst insgesamt drei Hierarchiestufen.
- Das **Innenstadtzentrum Paderborn** bildet dabei den quantitativen Schwerpunkt innerhalb Paderborns. Hier sind zum Erhebungszeitpunkt rund 70.000 m² Verkaufsfläche³⁰ (knapp ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche in Paderborn) verortet. Das Innenstadtzentrum wurde 2015 gegliedert in eine **Hauptlage** mit den Zielen
 - Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots
 - Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften sowie der (großflächigen) Magnetbetriebe

³⁰ Zwischenzeitlich hat sich naturgemäß die Angebotsseite in Paderborn verändert; im Hinblick auf die Innenstadt sind die größten Veränderungen seit der Erhebung die Schließung des Warenhauses Galeria Karstadt Kaufhof und des Bekleidungshauses Sittig aber auch einige Eröffnungen hat es seither gegeben (u. a. Rewe an den Königsplätzen, Eröffnung zweier Modegeschäfte (Sittig).

und einen **Ergänzungsbereich**: Entwicklungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben nur bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² zu empfehlen

- Die Verkaufsflächen der **beiden Stadtteilzentren** liegen bei ca. 7.300 m² Verkaufsfläche (Schloß Neuhaus) und ca. 5.600 m² Verkaufsfläche (Elsen). Beide Zentren haben einen ablesbaren Schwerpunkt in den kurzfristigen Warengruppen (vor allem Lebensmittel), verfügen darüber hinaus aber über ein ergänzendes Angebot insbesondere in den mittelfristigen Warengruppen (in Elsen insbesondere Spielwaren, Bekleidung und Wohneinrichtungsbedarf; in Schloß Neuhaus vor allem Bekleidung, Schuhe/Lederwaren). Das Stadtteilzentrum Elsen weist, anders als das in Schloß Neuhaus, keinen Drogeriemarkt auf.
- Die **zwölf Nahversorgungszentren** weisen (heute) ein Verkaufsflächenspektrum von rd. 100 m² (Lichtenturmweg) bis rd. 5.000 m² Verkaufsfläche (Riemekestraße: Standort des Verbrauchermarkts Kaufland) auf. Das Nahversorgungszentrum Lichtenturmweg weist keinen Lebensmittelmarkt mehr auf.
Der kurzfristige Angebotsbereich dominiert in den Nahversorgungszentren analog zur Funktionszuweisung, während Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe zu meist nur auf sehr geringen Verkaufsflächen vertreten sind (Ausnahme u. a. Nahversorgungszentrum Wewer (Bekleidung) sowie aufgrund der Randsortimente der Verbrauchermärkte auch die Nahversorgungszentren Detmolder Straße und Riemekestraße).
- Die **Ortsmitten in Benhausen, Neuenbeken und Dahl** (vgl. Karte 4) sind keine zentralen Versorgungsbereiche. Es handelt sich hierbei um städtebaulich integrierte Einzelstandorte kleinerer Lebensmittelläden oder -märkte, die heute eine wichtige, jedoch aufgrund der geringen Verkaufsfläche, auch nur eingeschränkte Versorgung der jeweiligen Stadtteile übernehmen. Unter anderem aufgrund des Fehlens eines größeren Nahversorgungsbetriebs und den nicht über den Nahbereich hinausgehenden Versorgungsfunktion der Ortsmitten werden die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nicht vollumfänglich erfüllt (vgl. OVG NRW, 15.02.2012, AZ 10 D 32/11.NE).
- Unter den Paderborner Sonderstandorten nehmen die Standorte **Dören, Frankfurter Weg und Möbel/Baumarkt** mit Verkaufsflächen von jeweils deutlich über 50.000 m², von denen ein **Großteil auf nicht zentrenrelevante Warengruppen** entfällt, mit Ausnahme einiger Anbieter im Dören-Park (Bestandteil des Sonderstandorts Dören), herausgehobene Stellungen ein.
- Die beiden **übrigen Sonderstandorte (Marienloher Straße und Detmolder Straße)** weisen deutlich geringere Gesamtverkaufsflächen von jeweils weniger als 5.000 m² Verkaufsfläche auf. Der Angebotsschwerpunkt am Sonderstandort Marienloher Straße liegt derzeit durch den ansässigen Anbieter Kaufland in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Ein großflächiger Leerstand des ehemaligen Baumarkts Hornbach prägt den Sonderstandort.

- Der **Ergänzungsstandort Südring-Center/real³¹** ist der einzige – außer aufgrund der derzeitigen Situation der Sonderstandort Marienloher Straße – mit einem deutlichen Angebotsschwerpunkt in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen. Die Standortkategorie „Ergänzungsstandort“ wurde 2015 mit der Begründung eingeführt, dass es sich hier wegen der besonderen Angebotsstruktur nicht um einen klassischen Sonderstandort (des überwiegend großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels) handelt. Für den Ergänzungsstandort wurde seinerzeit das Ziel einer Bestandssicherung mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen, unter Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur Paderborns festgehalten und eine planungsrechtliche Absicherung der Zielstellung empfohlen.³² Diese marktüblichen Entwicklungsspielräume wurden seither in Planungsrecht umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 297 aus dem Jahr 2018 setzt eine Gesamtverkaufsfläche von 18.100 m² mit Flächenpool für das Südring-Center fest. Der Flächenpool ermöglicht dabei Verkaufsflächenverschiebungen zwischen einzelnen Sortimenten im festgesetzten Rahmen.

Im Bebauungsplan wird für den damaligen Real-Markt ebenfalls eine Gesamtverkaufsfläche mit Flächenpool festgesetzt.

Folgende Analyseergebnisse können für die Angebotssituation und städtebauliche Situation am Standort festgehalten werden:

- Die Anbieter am Standort Südring-Center in der südlichen Kernstadt in städtebaulich nicht integrierter Lage stehen in erheblichem Maße in Konkurrenz zur Angebotsstruktur in der Innenstadt und weiteren zentralen Versorgungsbereichen (Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel und Sortimente, die in der Innenstadt gar nicht (mehr) vorhanden sind (Bio-Supermarkt, Spielwaren)).
- Die Anbieter weisen jeweils hohe Verkaufsflächenanteile am Gesamtbestand u. a. in den Warengruppen Elektronik/Multimedia und Spielwaren auf.
- Hier ist annähernd so viel Verkaufsfläche vorhanden, wie in allen Paderborner Nebenzentren zusammen.
- Zudem genießt das Südring-Center erhebliche Standortvorteile gegenüber der Innenstadt durch kostenlose und zahlreich vorhandene Parkplätze und der Möglichkeit des wetterunabhängigen Einkaufens.

³¹ Heute ist auf einer Teilfläche des ehemaligen real, Kaufland untergebracht.

³² Vgl. Stadt+Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Oktober 2015, Kapitel 8.2

Tabelle 8: Einzelhandelssituation³³ nach Lagen gem. EHK 2015 in der Stadt Paderborn

Lage	Summe VKF (gerundet) in m ²	Summe VKF Nahrungs- und Genussmittel (gerundet) in m ²
Innenstadtzentrum Paderborn	69.500	2.100
Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus	7.300	2.000
Stadtteilzentrum Elsen	5.600	3.000
NVZ Sennelager	2.400	1.800
NVZ Riemekestraße	5.000	3.100
NVZ Berliner Ring / Arndtstraße ³⁴	600	500
NVZ Hardehauser Weg	700	500
NVZ Dr.-Rörig-Damm	700	500
NVZ Borchener Straße	1.900	1.400
NVZ Detmolder Straße	3.200	2.000
NVZ Lichtenturmweg	100	< 100
NVZ Kaukenberg	1.200	1.000
NVZ Sande	1.700	1.300
NVZ Marienloh	1.200	1.100
NVZ Wewer	2.300	1.500
Ortsmitte Benhausen	300	300
Ortsmitte Neuenbeken	200	100
Ortsmitte Dahl	400	300
Sonderstandort Marienloher Straße	2.800	2.300
Sonderstandort Möbel/Baumarkt	52.300	-
Sonderstandort Frankfurter Weg	56.800	2.000
Sonderstandort Detmolder Straße	4.000	-
Sonderstandort Dören	58.700	2.500
Ergänzungsstandort Südring-Center/real	24.600	6.900

Quelle: eigene Darstellung auf eigener Datenerhebung (Juli bis September 2022) (Zentrenstruktur EHK 2015; Stadt+Handel); NVZ = Nahversorgungszentrum

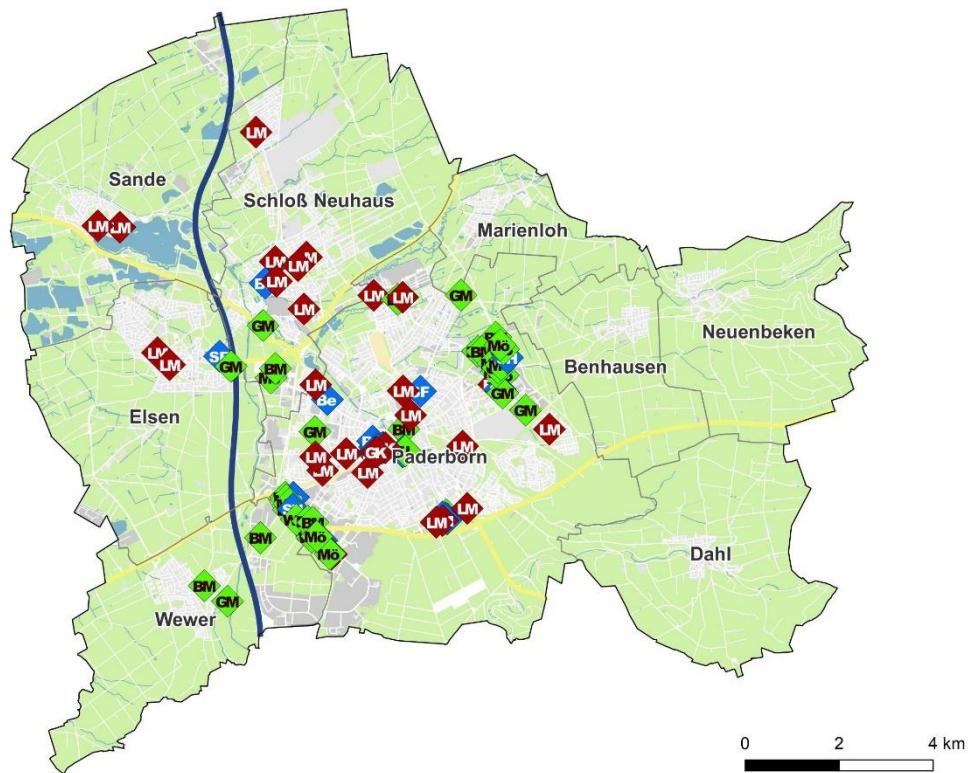
³³ Zum Erhebungszeitpunkt Juli bis September 2022

³⁴ Zwischenzeitlich hat ein Betreiberwechsel des Lebensmittelmarkts stattgefunden.

4.3.3 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von > 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m².³⁵

Karte 5: Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) im Paderborner Stadtgebiet



Großflächiger Einzelhandel (>800m²)

BW	Baumarktsortimente	Mo	Möbel
Be	Bekleidung	LM	Nahrungs- und Genussmittel
BZ	Blumen (Indoor) / Zoo	Bü	PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher
EL	Elektronik / Multimedia	SH	Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung
GM	Gartenmarktsortimente	SF	Sport und Freizeit
GK	Gesundheit und Körperpflege	W	Warenhaus
		Wo	Wohneinrichtung

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

³⁵ Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Stadt Paderborn die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie die Bereiche Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen, wie Bekleidung und Unterhaltungselektronik, treten dabei besonders hervor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

Rund **270.700 m²** der erhobenen **Verkaufsfläche** (ohne Leerstände) entfallen auf den großflächigen Einzelhandel. Dies macht einen Anteil von rund **71 % an der Gesamtverkaufsfläche** in der Stadt Paderborn aus, wobei lediglich knapp **11 % aller Anbieter** diese repräsentieren (**88 Einzelhandelsbetriebe**).

Der sortimentsspezifische Schwerpunkt der großflächigen Betriebe liegt in Paderborn in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Baumarktsortimente** sowie **Möbel**. Auf der Karte sind die räumlich agglomerierten Bereiche dieser Anbieter abzulesen, insbesondere die Sonderstandorte Dören in der nordöstlichen Kernstadt, Frankfurter Weg in der südwestlichen Kernstadt, Südring-Center aber auch die Innenstadt zeichnen sich ab.

4.3.4 Drogeriemärkte in Paderborn

Allgemeine Entwicklungen seit 2012

Mit der Schlecker-Insolvenz im Jahr 2012 haben bundesweit, wie auch in Paderborn, zahlreiche kleine Drogeriemärkte der Kette geschlossen. Seit 2019 hat das Expansionsbestreben insbesondere der Wettbewerber dm-Drogeremarkt und Rossmann deutlich an Dynamik gewonnen. Diese „neuen“ Märkte unterscheiden sich sowohl in den Verkaufsflächengrößen (500-800 m², z. T. auch großflächig > 800 m² Verkaufsfläche) deutlich von Schlecker-Märkten (150-250 m²), als auch im Angebot sowie im Erscheinungsbild (breiteres Angebot, niedrige Regale, breitere Gänge, Lichtdesign etc.). Die Unternehmen wählen für die Ansiedlung von Drogeriemärkten vor allem Standorte mit **hoher Kundenfrequenz, guter Verkehrsanbindung** (guten Parkmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr) und **entsprechend hohen Umsatzerwartungen**. Folgende Standorte stehen im Blickwinkel der Expansion:

- Verbundstandorte mit gut frequentierten Lebensmittelmärkten
- Einkaufszentren
- Fachmarktzentren
- innerstädtische 1A und 1B-Lagen
- (Nahversorgungs-) und Stadtteilzentren

Die Expansionsbestrebungen der Unternehmen zielen damit nicht nur auf Lagen in den städtischen Zentren (zentralen Versorgungsbereichen) ab, sondern auch auf Lagen

außerhalb der Zentren. Dabei handelt es sich sowohl um wohnsiedlungsräumlich integrierte Standorte als auch um nicht integrierte Standorte (an Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten bzw. an Fachmarktstandorten). Nicht zuletzt aufgrund ihrer Gesamtverkaufsfläche **entwickeln moderne Drogeriemärkte außerhalb der Zentren jedoch eine Ausstrahlungskraft, die deutlich über den Nahbereich hinausreicht**, so dass ihnen in der Regel keine reine Nahversorgungsfunktion zukommt. Märkte in diesen Größenordnungen brauchen regelmäßig ab 15.000 Einwohner*innen im Nahbereich, damit von einer Nahversorgungsfunktion ausgegangen werden kann.

Dabei findet aufgrund der Flächenansprüche, die in der Regel noch unter 800 m²³⁶ und damit unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit i. S. d. § 11 (3) BauNVO liegen, häufig keine eingehende planerische Auseinandersetzung mit entsprechenden Ansiedlungsbedenken statt.

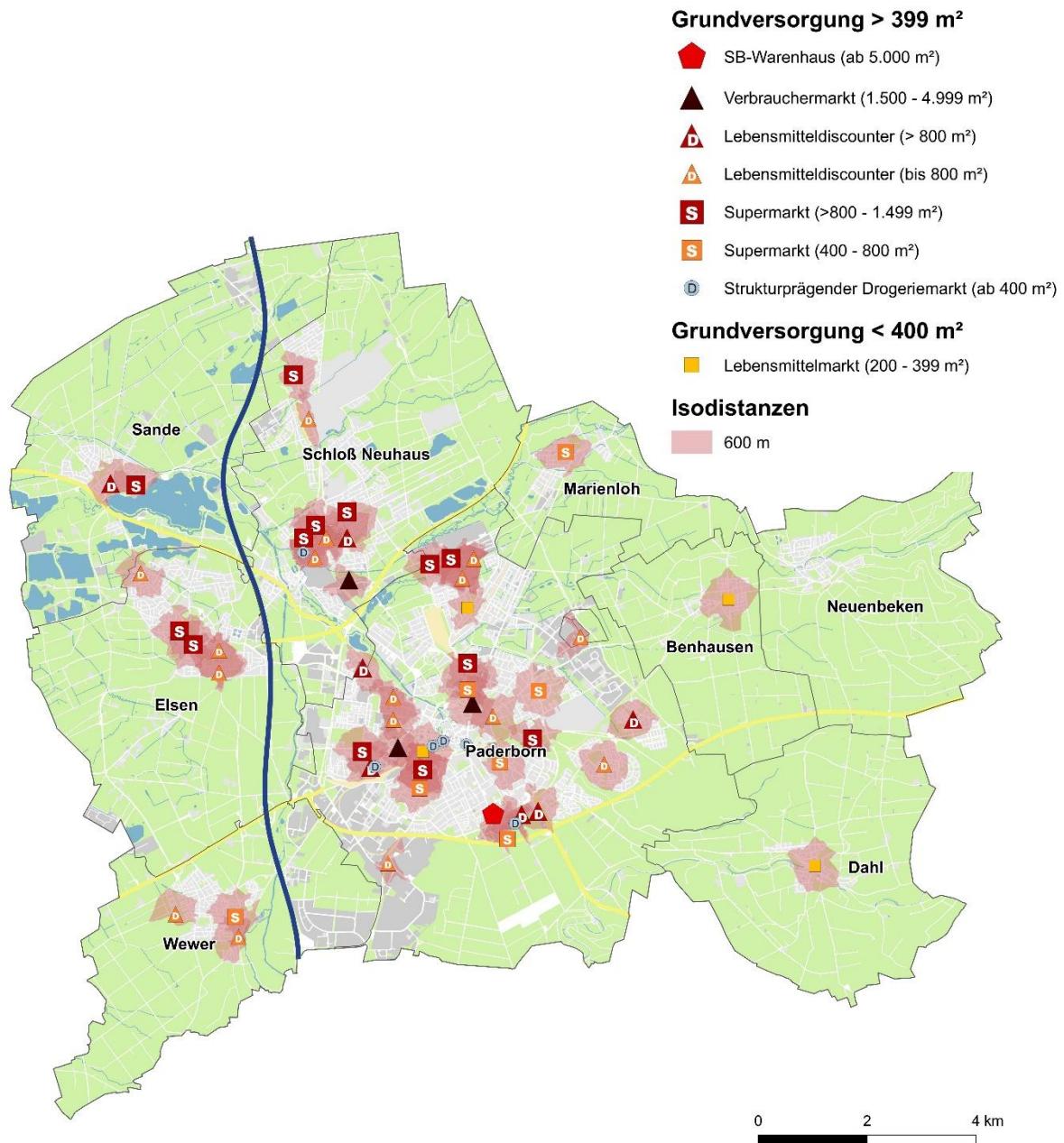
Angebotsausstattung in der Stadt Paderborn

In der Stadt Paderborn sind derzeit **sechs Drogeriemärkte** ansässig, drei im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, einer im Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus, einer im Südring-Center und einer in städtebaulich integrierter Lage in der Bahnhofstraße in der südwestlichen Kernstadt. Darüber hinaus versorgen zahlreiche Lebensmittelmärkte (s. Kapitel 4.3.5) die Bevölkerung mit Drogeriewaren, die das Sortiment regelmäßig als (Rand-) Sortiment führen.

Die gesamtstädtische Zentralität liegt bei rund 1,2, das heißt, dass die in Paderborn vorhandene gesamtstädtische Kaufkraft in diesem Bereich zu 100 % durch den ansässigen Einzelhandel gebunden wird und darüber hinaus noch (modelltheoretisch) Kaufkraft von außerhalb des Stadtgebiets zufließt. Die zunächst gute quantitative und räumliche Angebotsausstattung **der Gesamtstadt wird im Wesentlichen in der Kernstadt/Innenstadt gebildet**. Auf einzelne Stadtteile bezogen variieren die Ausstattungsgrade und es ergeben sich nachfrageseitig induzierte Entwicklungsspielräume für Teilbereiche, wie zum Beispiel für den Stadtteil Elsen. Entscheidend bei der Ansiedlung zusätzlicher Anbieter mit Drogeriewaren ist nach den obenstehenden Ausführungen der Standort (vgl. hierzu auch Kapitel 5.4.2).

³⁶ Großflächige Drogeriemärkte (über 800 m² Verkaufsfläche) oder Agglomerationen (z. B. ein Drogeremarkt bis zu 800 m² Verkaufsfläche in Kombination mit einem Lebensmittelmarkt) sind landesplanerisch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unzulässig.

Karte 6: Verteilung der Lebensmittelmärkte ab 200 m² Verkaufsfläche und der Drogeriemärkte im Stadtgebiet Paderborn



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung (Juli bis September 2022)

4.3.5 Nahversorgungssituation – gesamtstädtisch

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch hinsichtlich der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung, beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung, wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten sowie ergänzenden Dienstleistungen verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden (sollen).

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

In der Stadt Paderborn bestehen zum Erhebungszeitpunkt ((Juli bis September 2022)) **264 Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel**. Die Verkaufsfläche in dieser Warengruppe beläuft sich auf rund **61.000 m²**. Die Verteilung der entsprechenden Verkaufsfläche auf die einzelnen Paderborner Stadtteile stellt sich, entsprechend der Verteilung der Einwohner*innen, sehr unterschiedlich dar. Die für die Stadtteile differenzierten Ausstattungswerte sowie die zugrunde liegenden Einwohner*innen- und Verkaufsflächenzahlen werden in Tabelle 9 dargestellt:

Tabelle 9: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner*in

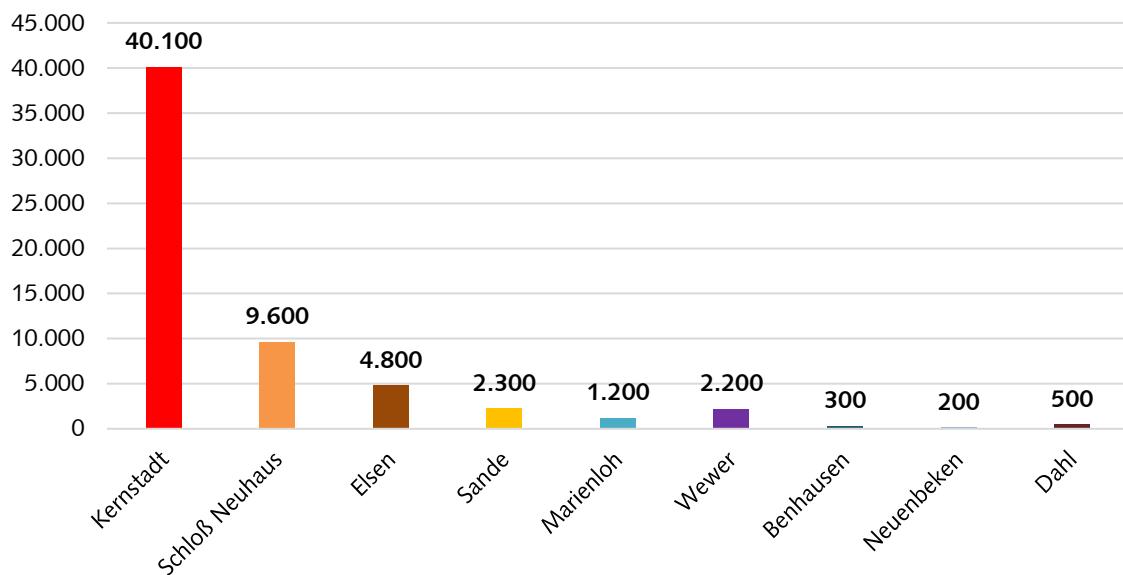
Stadtteil	Einwohner*in	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche pro Einwohner*in
	Stand: 31.12.2023	in m ²	in m ²
Kernstadt	90.170	40.070	0,44
Schloß Neuhaus	27.760	9.630	0,35
Elsen	16.260	4.790	0,29
Sande	5.690	2.260	0,40
Marienloh	3.250	1.190	0,37
Wewer	7.160	2.210	0,31
Benhausen	2.450	310	0,13
Neuenbeken	2.370	160	0,07
Dahl	2.850	450	0,16
Gesamt	157.970	61.060	0,39

Quellen: Einwohner: Stadt Paderborn; Berechnung Junker+Kruse auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung Paderborn, (Juli bis September 2022)
Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

Eine rein **quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner*in. Der gesamtstädtische Durchschnitt der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rund **0,39 m² / Einwohner*in**. Dieser rangiert leicht unter der bundesdurchschnittlichen Spannweite von 0,40 – 0,45 m² Lebensmittelverkaufsfläche/Einwohner*in. Die Stadtteile Kernstadt und Sande liegen mit **0,44** bzw. **0,40 m²/EW** leicht über dem gesamtstädtischen Wert. Erwartungsgemäß sind für die kleinen Stadtteile (insb. Benhausen, Neuenbeken und Dahl), die auch nur über eingeschränkte Angebote verfügen, geringe Ausstattungsgrade zu verzeichnen. Schloß Neuhaus, Elsen, Marienloh und Wewer zeigen quantitativ zufriedenstellende Werte. Gemäß den geringen vorhandenen Verkaufsflächen, ergeben sich für die kleinen Stadtteile Benhausen, Neuenbeken und Dahl unterdurchschnittliche Ausstattungsgrade.

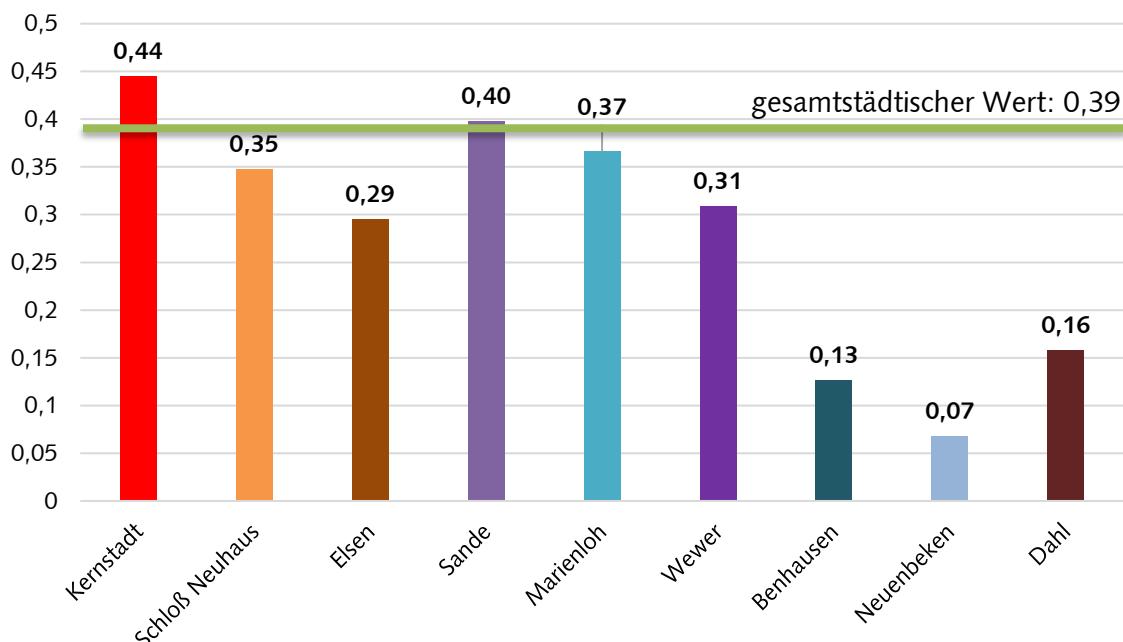
Im Rahmen einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung ist tendenziell eine gute bis leicht verbesserungswürdige quantitative Ausstattung festzustellen, die im Weiteren und insbesondere zur Ableitung von Handlungsbedarf unter strukturellen und räumlichen Gesichtspunkten zu untersuchen ist.

Abbildung 14: Verkaufsflächen Nahrungs- und Genussmittel (in m² Verkaufsfläche) nach Stadtteilen



Quelle: Grundlage Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung Paderborn, (Juli bis September 2022)

Abbildung 15: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner*in (in m² Verkaufsfläche / Einwohner*in) nach Stadtteilen



Quelle: Grundlage Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung Paderborn, (Juli bis September 2022)

Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

Tabelle 10: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Begriff	Erläuterung
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i. d. R. mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> , Standort häufig in städtebaulich nicht integrierter Lage, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Kaufland).
Verbrauchermarkt	Ein Verbrauchermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 m ² und 5.000 m ² , das ein breites und tiefes Angebot im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bereithält.
Supermarkt	Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche i. d. R. zwischen 800 m ² und 1.500 m ² , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren anbietet. Der Non-Food-Anteil liegt nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Neben den typischen Lebensmittelvollsortimenten sind in diesem Bereich auch spezialisierte Formen, z. B. Biomärkte oder ausländische Anbieter vertreten.
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 1.000-1.400 m ² Verkaufsfläche.

Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche, überwiegend Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 - 400 m² Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, überwiegend Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z. B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können nicht großflächige Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauplanerischen Steuerungsmöglichkeiten i. S. v. § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Als besondere Angebotsformen sind hier vor allem auch Bio(super)märkte und ausländische Lebensmittelanbieter zu nennen, die im Rahmen der Grundlagenuntersuchung (Erhebung des Einzelhandelsbestandes) auch spezifiziert aufgenommen wurden.

Auf den **strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel** (in Paderborn ab ca. 400 m² **Ge- samtverkaufsfläche**) entfallen **48 Betriebe** (knapp ein Fünftel). Die übrigen **216 Betriebe** gehören der Kategorie **sonstiger Lebensmitteleinzelhandel**, u. a. mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien), Lebensmittelgeschäften und -läden sowie Spezialgeschäfte (Süßwaren, Tee u. a.), Tankstellenshops, Kiosken aber auch Getränkemärkte. Die Verteilung der Betriebstypen (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) in den Paderborner Stadtteilen wird differenziert in Tabelle 11 dargestellt.

Tabelle 11: Anzahl der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen in den Paderborner Stadtteilen (insg. 264)

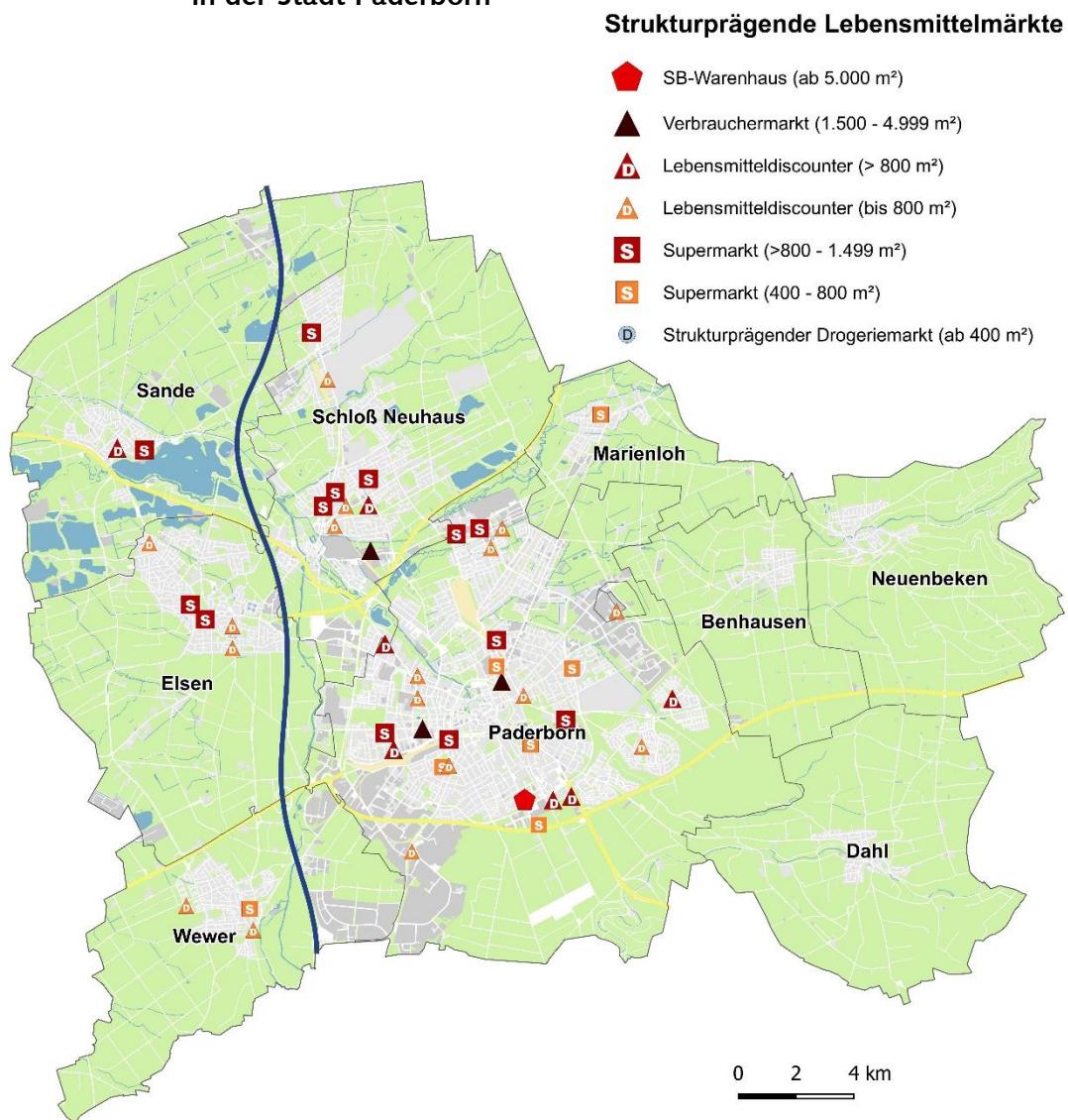
Stadtteil	SB-Warenhaus	Verbrauchermarkt	Supermarkt	Lebensmitteldiscounter	Sonstige
Kernstadt	1	2	11	14	153
Schloß Neuhaus	-	1	4	4	25
Elsen	-	-	2	3	12
Sande	-	-	1	1	6
Marienloh	-	-	1	-	4
Wewer	-	-	1	2	7
Benhausen	-	-	-	-	3
Neuenbeken	-	-	-	-	2
Dahl	-	-	-	-	4
gesamt	1	3	20	24	216
Anteile in %	0,4	1,1	7,6	9,1	84,6
strukturprägende Betriebe / Sonstige			48		216
Anteile in %			18,2		81,8

Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

Quellen: Einwohner*innen: Stadt Paderborn: <https://www.paderborn.de/rathaus-service/stadtportrait/Stadtteile.php>, Stand 31.11.2022; Berechnung Junker+Kruse auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung Paderborn, (Juli bis September 2022)

Die Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Paderborner Stadtgebiet wird in der nachfolgenden Karte 7 dargestellt:

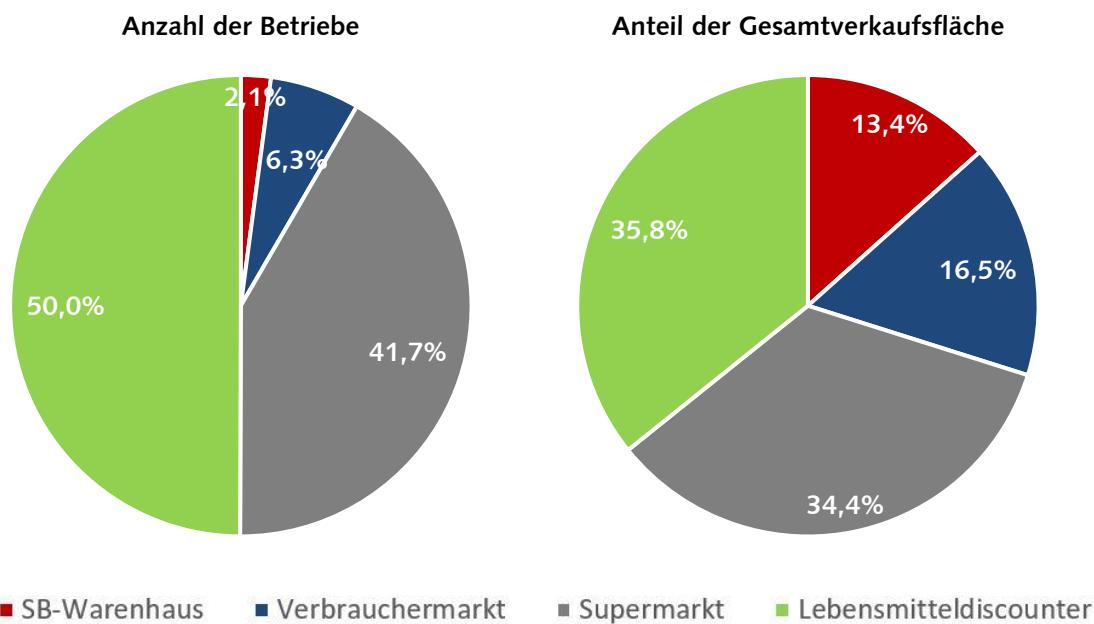
Karte 7: Strukturprägende Lebensmittelmärkte (ab 400 m² Verkaufsfläche) in der Stadt Paderborn



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

Der gesamtstädtische Betriebstypenmix der strukturprägenden Betriebe (ab 400 m² Verkaufsfläche) mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Paderborn ist in Abbildung 16 unter Berücksichtigung der Kriterien „Anzahl der Betriebe“ sowie „Gesamtverkaufsflächen der Betriebe“ dargestellt. Bezogen auf die Anzahl der Betriebe treten die **Lebensmitteldiscounter** mit einem Anteil von **50 % besonders** hervor. Hieraus ist ein leichtes Übergewicht der Lebensmitteldiscounter in Paderborn abzulesen. Mit Blick auf die zugehörigen Verkaufsflächen ergibt sich zunächst ein ausgewogenes Bild zwischen dem Discount- und dem Vollsortiment. Die Zahlen legen jedoch nahe, dass im Durchschnitt die Lebensmitteldiscounter in Paderborn auf, unter heutigen Gesichtspunkten und Standards, zu kleinen Flächen agieren. Hieraus abzuleiten ist, dass es an einigen Standorten in den nächsten Jahren Veränderungsabsichten der einzelnen Handelsketten geben wird bzw. haben bereits zahlreiche Betreiber*innen Veränderungsabsichten für ihre Standorte signalisiert. Diese Aussage trifft auch auf einige Lebensmittelvollsortimenter im Stadtgebiet zu.

Abbildung 16: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (ab 400 m²) nach Betriebstypen in %



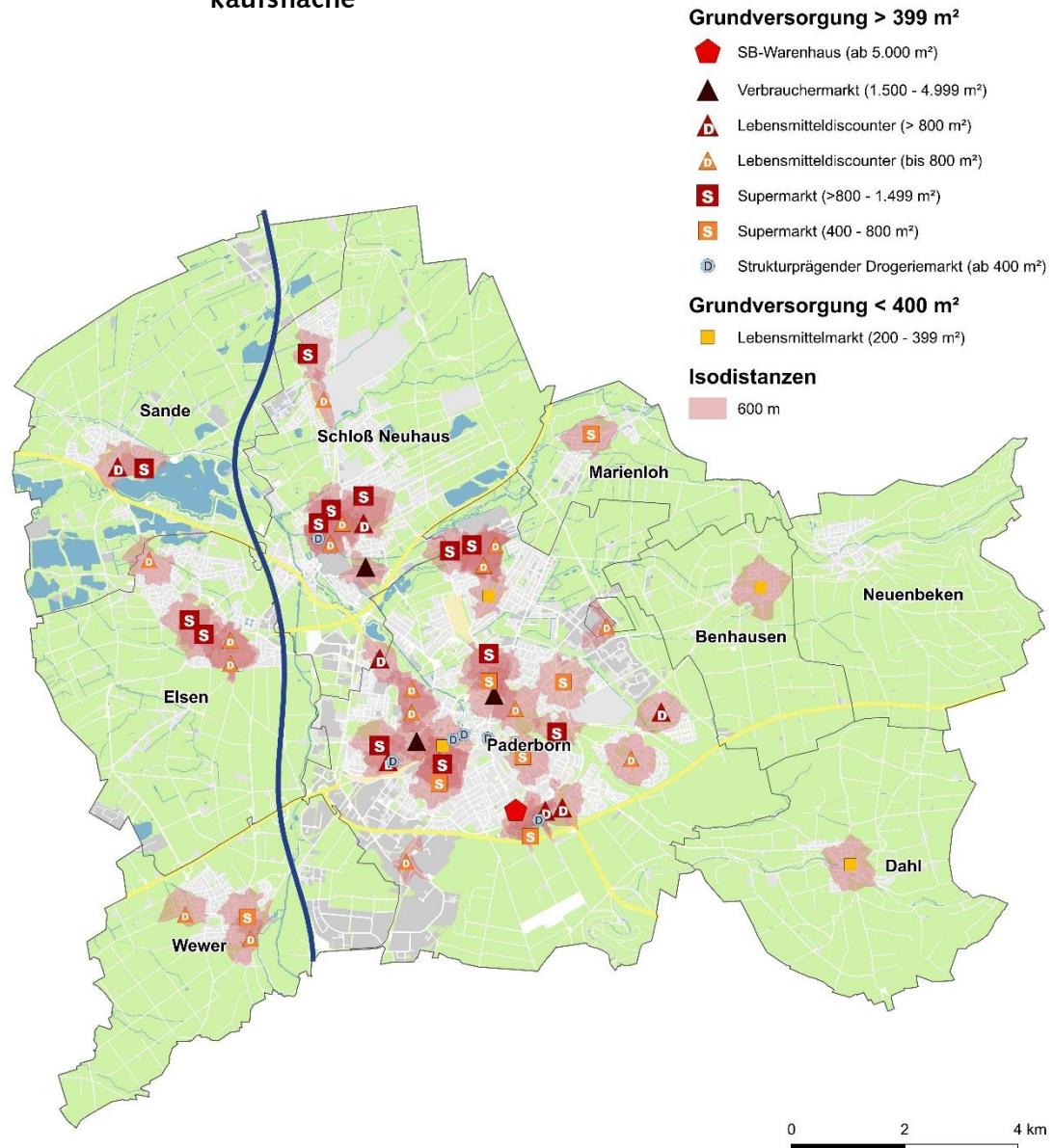
Quelle: Grundlage Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung Paderborn, (Juli bis September 2022); Hinweis: Darstellung ohne Getränkemärkte und Sonstige (z. B. Tankstellenshop, Annexhandel)

Neben der quantitativen und strukturellen Analyse auf der Ebene der Stadtteile ist die Qualität des Angebots ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der wohnstandortnahen Grundversorgung. Hierzu zählt der **Betriebstypenmix** einerseits und die **fußläufige Erreichbarkeit** der Anbieter andererseits. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmass von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen. Diese Distanz ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute räumliche Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen Kunden diesen Weg zu Fuß in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann. In Paderborn werden Distanzen von 600 m angenommen.

In Karte 8 wurden für die Lebensmittelanbieter mit einer **Mindestbetriebsgröße von rund 200 m² Verkaufsfläche** 600 m-Isodistanzen zugrunde gelegt. Um auch die kleinen, ergänzenden Lebensmittelmärkte insbesondere in den von der Kernstadt deutlich abgesetzten Stadtteilen („Ortsmitten“ von Benhausen und Dahl) zu berücksichtigen wurde in dieser Karte die Darstellung der Anbieter ab 200 m² Verkaufsfläche gewählt. Der Anbieter in der **Ortsmitte von Neuenbeken** agiert auf **unter 200 m² Verkaufsfläche** und fällt daher aus der Darstellung raus. Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass in der schematischen Kartendarstellung alle Lebensmittelanbieter in Paderborn – in zentralen, städtebaulich integrierten und auch städtebaulich nicht integrierten Lagen – mit entsprechenden

Isodistanzen unabhängig von der tatsächlichen Qualität ihrer fußläufigen Erreichbarkeit dargestellt sind.

Karte 8: Fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten ab 200 m² Verkaufsfläche

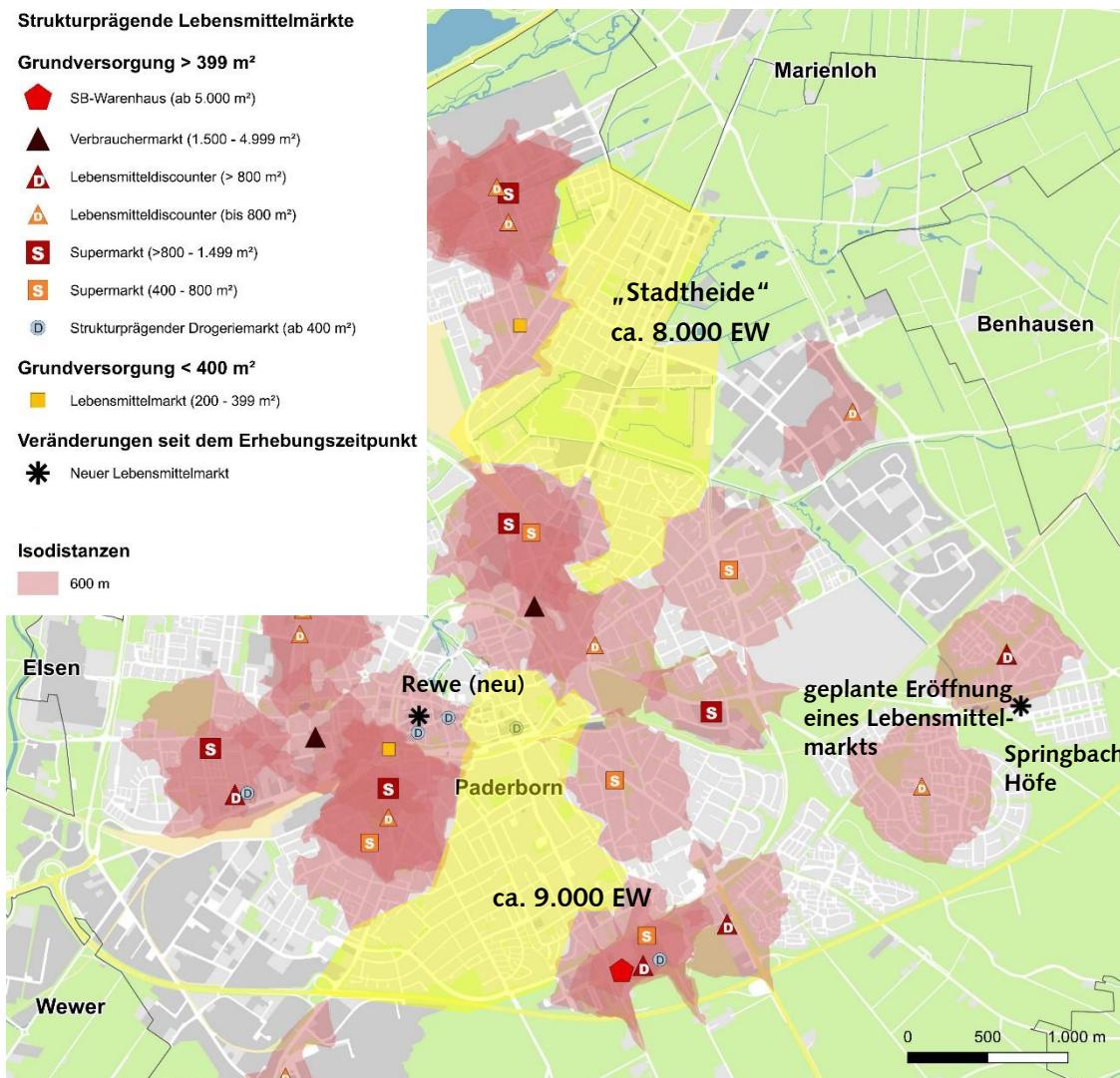


Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung (Juli bis September 2022)

Die grafische Darstellung verdeutlicht, dass es insbesondere **in der Kernstadt erkennbar größere, zusammenhängende Siedlungsbereiche gibt, die nicht von einer Isodistanz eines Anbieters erfasst werden und demnach räumlich unversorgt sind**. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen dieser ersten Einschätzung vornehmlich im (vgl. nachfolgende Karte):

- südlichen Bereich zwischen Frankfurter Weg und Universität und Teilen der südöstlichen Innenstadt (ca. 9.000 Einwohner*innen³⁷) und
- im nordöstlichen Bereich „Stadtheide“ und südlich angrenzende Bereiche (ca. 8.000 Einwohner*innen³⁸)

Karte 9: Fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten ab 200 m² Verkaufsfläche in der Kernstadt Paderborn (mit relevanten Veränderungen seit der Erhebung)



In einigen Bereichen in der Paderborner Kernstadt lassen sich mehrfache Überlappungen der Isodistanzen feststellen, die regelmäßig auch im Zusammenhang mit einem hohen quantitativen Angebot stehen. Besonders auffällig ist das im Bereich der westlichen

³⁷ Quelle: Stadt Paderborn

³⁸ ebenda

Kernstadt bis zum Hauptbahnhof, im nördlichen Kernstadtbereich am „Heidecenter“ und östlich der Innenstadt.

Der im Mai 2024 eröffnete großflächige Rewe-Markt in der Königstraße in der Innenstadt trägt zu einer räumlich verbesserten Versorgungsstruktur in der Innenstadt bei. Im Zuge des Baugebiets Springbach Höfe soll ein Lebensmittelmarkt eröffnen, der die Versorgungsfunktion für das südöstliche Kernstadtgebiet und das neu entstandene Wohngebiet übernimmt.

Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind außerdem übergeordnete stadtentwicklungs-politische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind **Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln notwendig**. Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in räumlich unversorgten Bereichen durch die Ansiedlung zusätzlicher strukturprägender Lebensmittelanbieter ist immer auch zu beachten, dass dabei nur solche Standorte sinnvoll sind, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt. Voraussetzung hierfür ist u. a. eine ausreichend große Mangelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) im Nahbereich, wie sie in den oben dargestellten räumlich **unterversorgten Siedlungsbereichen der Kernstadt** gegeben ist. Die Schließung räumlicher Versorgungslücken in **Siedlungsrandbereichen** und in **den Stadtteilen** ist hingegen **unrealistisch** aufgrund des z. T. eingeschränkten Kaufkraftpotenzials.

4.4 Analyse der Nachfrageseite

Wesentliche Aspekte bei der Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrageseite sind auf der einen Seite das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial (stationär und online) sowie auf der anderen Seite Einzelhandelsumsätze, die in der Zusammen schau Aussagen zur Ausstrahlungskraft und Prosperität des Paderborner Einzelhandels zu lassen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Zur Ermittlung des gesamtstädtischen Volumens wird auf Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung Paderborns und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in der Stadt vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln (vgl. hierzu auch Kapitel 4.2.4). Der Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland wird dabei durch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern modifiziert. Sie beschreiben das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln wurden dabei z. T. an die Sortimentsstruktur der erhobenen Bestandsdaten angepasst, so dass sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche im Vergleich zu

den von den IFH Retail Consultants GmbH, Köln herausgegebenen Werten zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinaus gehende Sortimente (insbesondere der rezeptpflichtige Anteil der Apotheken) herausgenommen wurden.

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in der Stadt Paderborn vorhandene **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Warengruppen** differenziert nach stationärem und Onlinehandel darstellen (vgl. dazu Tabelle 12).

Tabelle 12: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Paderborn (2022)

Warengruppe	gesamt in Mio. €	online in Mio. €	stationär in Mio. €	online Anteil in %	stationär Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	472,5	16,5	456,0	3,5	96,5
Blumen (Indoor) / Zoo	22,4	4,9	17,5	22,0	78,0
Gesundheit und Körperpflege	77,4	9,3	68,1	12,0	88,0
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	33,3	9,2	24,1	27,7	72,3
überwiegend kurzfristiger Bedarf	605,6	39,9	565,7	6,6	93,4
Bekleidung	77,8	35,0	42,7	45,1	54,9
Schuhe / Lederwaren	20,8	8,8	11,9	42,5	57,5
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	19,2	3,8	15,4	19,7	80,3
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	23,3	12,2	11,1	52,4	47,6
Sport und Freizeit	38,4	9,9	28,4	25,9	74,1
überwiegend mittelfristiger Bedarf	179,3	69,7	109,6	38,9	61,1
Wohneinrichtung	27,8	9,2	18,6	33,1	66,9
Möbel	64,2	8,7	55,5	13,5	86,5
Elektro / Leuchten	30,8	11,9	18,9	38,5	61,5
Elektronik / Multimedia	71,3	26,9	44,5	37,7	62,3
medizinische und orthopädische Artikel	15,9	2,8	13,1	17,6	82,4
Uhren, Schmuck	12,5	2,9	9,6	22,9	77,1
Baumarkt sortimente	80,7	8,7	72,0	10,8	89,2
Gartenmarkt sortimente	18,8	1,7	17,1	9,1	90,9
überwiegend langfristiger Bedarf	322,0	72,7	249,3	22,6	77,4
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	1.154,4	190,5	963,9	16,5	83,5

Quelle: zugrundeliegende Einwohnerzahl: Stadt Paderborn, Stand 31.12.2023; IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2022; Berechnung Junker+Kruse; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis; Werte teilweise gerundet

Umsätze und Zentralität des Paderborner Einzelhandels

Als weitere Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels können der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, das heißt sortimentsspezifische Umsätze je m² Verkaufsfläche, differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandels situation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen warengruppenspezifischen Umsätze in Paderborn (vgl. Tabelle 13).

Insgesamt setzte der Paderborner Einzelhandel im Jahr 2022 rund **1.160,3 Mio. Euro** um. Unter Berücksichtigung des lokalen Kaufkraftpotenzials im **stationären Einzelhandel** in der Stadt Paderborn ergibt sich entsprechend über alle Warengruppen eine einzelhandelsrelevante Zentralität von knapp 1,20, das heißt per Saldo werden 100 % der lokalen Kaufkraft im Paderborner Einzelhandel gebunden und rund **20 % der Kaufkraft fließen der Stadt von außen zu**.

Die einzelnen Zentralitäten in den verschiedenen Warengruppen variieren zum Teil sehr stark und der höchste Wert mit **über 3** entfällt auf die innerstädtische Leitbranche Bekleidung. Im Block der **mittelfristigen Warengruppen** mit ihrem in der Regel räumlichen Ansiedlungsschwerpunkt in der Innenstadt sind die höchsten Zentralitäten in Paderborn festzustellen. Diese werden aufgrund der Angebotsstruktur zu einem Großteil in der Innenstadt generiert.

In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** stellt eine Zentralität von **0,76** einen Wert dar, der Entwicklungsspielräume in Paderborn eröffnet. Unter Berücksichtigung verschiedener Ansiedlungsvorhaben und Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet³⁹ ergibt sich ein perspektivischer Zentralitätswert von ca. 0,81; ein Wert, der auch noch nachfrageseitiges Potenzial für zum Beispiel die Erweiterung des ein oder andern Lebensmittelmarkts, der heute auf zu kleinen Flächen agiert (vgl. Kapitel 4.3.5), bereithält.

Tabelle 13: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Paderborn 2022

Warengruppe	Einzelhandels-relevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandels-relevante Kaufkraft (nur stationär) in Mio. Euro	Einzelhandels-relevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	344,8	456,0	0,76
Blumen / Zoologische Artikel	26,7	17,5	1,53
Gesundheit und Körperpflege	82,7	68,1	1,21
PBS / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	28,3	24,1	1,18
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	482,5	565,7	0,85
Bekleidung	142,1	42,7	3,33
Schuhe / Lederwaren	31,3	11,9	2,62
GPK / Haushaltswaren	22,7	15,4	1,47
Spielwaren / Hobbyartikel	26,2	11,1	2,37
Sport und Freizeit	52,4	28,4	1,84
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	274,8	109,6	2,51
Wohneinrichtung	42,5	18,6	2,29
Möbel	123,8	55,5	2,23
Elektro / Leuchten	44,6	18,9	2,36
Elektronik / Multimedia	51,3	44,5	1,15
Medizinische und orthopädische Artikel	19,8	13,1	1,50

³⁹ Insbesondere die Ansiedlung des Rewe Marktes in der Innenstadt (im Mai 2024 eröffnet) und des Elli-Marktes im Wohnaugebiet „Springbach Höfe“ fallen hier deutlich ins Gewicht.

Warengruppe	Einzelhandels-relevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandels-relevante Kaufkraft (nur stationär) in Mio. Euro	Einzelhandels-relevante Zentralität
Uhren / Schmuck	17,0	9,6	1,77
Baumarktsortimente	73,0	72,0	1,01
Gartenmarktortimente	28,4	17,1	1,66
Überwiegend langfristiger Bedarf	400,4	249,3	1,61
Summe (inkl. Sonstiges)	1.160,3	963,9	1,20

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2022: Berechnung Junker + Kruse

4.5 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **803 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **380.000 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Paderborn zum Erhebungszeitpunkt in der Gesamtbetrachtung über alle Warengruppen derzeit zunächst mit einer **deutlich überdurchschnittlichen quantitativen Angebotsausstattung**. Umgerechnet auf aktuell rund 158.000 Einwohner*innen ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 2,4 m² je Einwohner*in**, was im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,5 m²/EW) einen deutlich überdurchschnittlichen Wert darstellt.
- In Paderborn sind **grundsätzlich umfangreiche Angebote in allen Hauptbranchen** zu finden. Aus quantitativer Sicht zeigt sich demnach eine zufriedenstellende Situation. Lediglich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kann rein rechnerisch keine Vollversorgung der Paderborner Bevölkerung ermittelt werden, die bei einem Zentralitätswert von 1 liegt. Die allgemein guten Ausstattungsgrade sind jedoch nicht gleichzusetzen mit einem Entwicklungsstop und in allen Bereichen bestehen strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten. Generell gilt, Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn
 - sie die **zentralörtliche Funktion Paderborns als Oberzentrum/Regiopole** und die Versorgungssituation in der Stadt **sichern und verbessern**,
 - sie die **zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken**,
 - sie zu einer **räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen**,
 - die wohnortnahe **Grundversorgung gesichert und verbessert wird**,
 - neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer **Diversifizierung des Angebotspektrums** beitragen.
- Die **Zentralitäten** der einzelnen Warengruppen bewegen sich zwischen 0,76 (bzw. 0,81 inkl. Vorhaben in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) und 3,3 (Beckleidung) auf einem insgesamt **sehr hohen Niveau**, welches die Versorgungsfunktion Paderborns als Oberzentrum auch für sein Umland unterstreicht. In den mittelfristigen Warengruppen belegen die durchweg hohen Zentralitätswerte (deutlich über 2) insbesondere die große **Strahlkraft der Paderborner Innenstadt**.

- Der Stadt Paderborn ist zunächst eine gute quantitative und räumliche Angebotsausstattung **mit Drogeriewaren zu bescheinigen. Der hohe Zentralitätswert von 1,2 wird dabei mit Blick auf die vorhandenen Drogeriemärkte** (Drogeriewaren werden regelmäßig auch von Lebensmittelmärkten geführt) **im Wesentlichen in der Kernstadt/Innenstadt gebildet.** Auf einzelne Stadtteile bezogen variieren die Ausstattungsgrade und es ergeben sich nachfrageseitig induzierte Entwicklungsspielräume für Teilbereiche, wie zum Beispiel für den Stadtteil Elsen. **Entscheidend bei der Ansiedlung zusätzlicher Anbieter mit Drogeriewaren ist der Standort.**
- Die Stadt Paderborn weist ein im bundesweiten Vergleich leicht **unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 97,1) auf. Im regionalen Vergleich bildet sie in etwa den Durchschnitt der umliegenden Kommunen ab. Die Bevölkerung verfügt demnach über ein **Kaufkraftpotenzial im stationären Einzelhandel von ca. 964 Mio. Euro.** Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rund 1.160 Mio. Euro** im Paderborner Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** über alle Warengruppen von rund **1,2** ergibt. Per Saldo fließt demnach (in einigen Warengruppen spürbar) Kaufkraft aus dem Umland zu.
- Die bedeutendsten Angebotsstandorte im Paderborner Stadtgebiet stellen neben der **Innenstadt** unter quantitativen Gesichtspunkten die **Sonderstandorte Dören, Frankfurter Weg und Möbel/Baumarkt mit Verkaufsflächen von jeweils deutlich über 50.000 m².** Die Innenstadt weist **städtebaulich hochwertige Strukturen** und eine **gehobene Einkaufsatmosphäre** auf. Mit insgesamt rund **70.000 m² Verkaufsfläche** existiert hier ein großes Angebot über nahezu alle Warengruppen, wobei die Warengruppe **Bekleidung** herausragt.
- Insgesamt **rund 175.000 m² Verkaufsfläche entfallen in Paderborn auf fünf Sonderstandorte.** Diese Sonderstandorte übernehmen z. T. eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den Zentren und der wohnortnahmen Grundversorgung (insb. die Sonderstandorte Frankfurter Weg und Möbel/Baumarkt), in Teilen bestehen jedoch auch **konkurrierende Angebote** (insbesondere am Sonderstandort Dören (Dören-Park) und Marienloher Straße – derzeit nur mit einem Lebensmittelangebot). Die **umfangreichsten Angebotsüberschneidungen mit dem innerstädtischen Einzelhandel** existieren am **Ergänzungsstandort Südring-Center/real** in der südlichen Kernstadt. Hier bestehen u. a. zum Teil erhebliche Angebote in üblicherweise kurz- und mittelfristigen Warengruppen, wie Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe, Spielwaren und Unterhaltungselektronik. Rund **ein Drittel der Verkaufsflächen in den mittelfristigen Warengruppen entfallen auf städtebaulich nicht integrierte Lagen** und insbesondere auf das Südring-Center.
- Die **Nahversorgungszentren in der Kernstadt und den übrigen Stadtteilen Paderborns** weisen **überwiegend Nahversorgungsstrukturen** auf, die eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. den jeweiligen Stadtteil übernehmen. Das 2015 ausgewiesene Nahversorgungszentrum Lichtenurmweg weist zwischenzeitlich keinen Lebensmittelmarkt mehr auf.

- Die **Ortsmitten** in den Stadtteilen ohne Nahversorgungszentren (Benhausen, Neuenbeken und Dahl) leisten eine wichtige, wenn auch durch die geringen Verkaufsflächen des jeweiligen Anbieters, eingeschränkte Versorgungsfunktion.
- Mit Blick auf eine räumlich ausgewogene **wohnortnahe Grundversorgung** (Nahversorgung) zeigt sich eine über die Gesamtstadt weitestgehend zufriedenstellende Versorgungssituation. Räumliche Versorgungsdefizite zwischen den fußläufigen Einzugsbereichen der einzelnen Anbieter sind insbesondere in der Kernstadt auszumachen. Hier gibt es Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung ergänzender Märkte. Aus versorgungsstruktureller, räumlicher Sicht ist zudem festzustellen, dass **rund ein Drittel der Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf städtebaulich nicht integrierte Standorte entfällt**, ohne Bezug zu Wohnbereichen und damit ohne Relevanz für eine fußläufige Versorgung (insbesondere Angebote im Südring-Center, am Sonderstandort Marienkoher Straße und im Dören-Park). In einer **qualitativen Betrachtung** zeigt sich eine insgesamt zufriedenstellende Situation mit einer einigermaßen **ausgewogenen Balance zwischen Discountern und Vollsortimentern**, jedoch gibt es eine Reihe von Märkten, die nicht (mehr) zeitgemäß aufgestellt sind und unter dem Gesichtspunkt, der Anforderungen an moderne Märkte, auf zu kleinen Verkaufsflächen agieren. Dieser Optimierungsbedarf trifft insbesondere auf einige Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet zu, aber auch einzelne Vollsortimenter.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Stadt Paderborn ihrer **Versorgungsfunktion für die Stadt und die Region gerecht wird**.

5 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Paderborn

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Paderborner Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung (in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren und an Nahversorgungsstandorten) zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Sonderstandorte zentrenverträglich (weiter-)zu entwickeln. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 5.1)
- Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und räumliche Standortstruktur (vgl. Kapitel 5.2 und 5.3)
- Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (vgl. Kapitel 5.2.3)
- Definition von Sonderstandorten (vgl. Kapitel 5.2.4)
- Paderborner Sortimentsliste (vgl. Kapitel 5.3)
- Ansiedlungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 5.4)

5.1 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

In der Stadt Paderborn soll der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung weiterhin auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet Paderborns konzentriert werden. Eine stringente Steuerung der Stadt Paderborn innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktional gegliederten (Weiter-) Entwicklung des Einzelhandels.

Ein Zielsystem zur Entwicklung der Innenstadt sowie der übrigen zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte sowie der Nahversorgung in Paderborn wurden bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn 2015 formuliert. Diese gilt es im Rahmen der Evaluierung aufzugreifen, zu überprüfen und zu konkretisieren.

Grundsätzlich ist nach der Grundlagenanalyse festzuhalten, dass die bisherigen Zielvorstellungen weitgehend auch weiterhin Bestand haben und somit die bisherige Planungspraxis weitergeführt wird. Ein besonderer Fokus wurde – insbesondere auch vor dem Hintergrund rechtlicher Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche – auf die künftige

Zentren- und Nahversorgungsstruktur und die damit verbundenen Handlungs- und Steuerungsempfehlungen gelegt.

Vorangeschickt sei an dieser Stelle, dass es bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung darum geht, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken. Dadurch wird der Wettbewerb nicht verhindert, sondern allenfalls an diese Standorte gelenkt.

Folgende übergeordnete Ziele sind der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn zugrunde zu legen:

1. **Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Paderborn mit seiner herausragenden Versorgungsbedeutung (auch) für sein Umland**

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Paderborn ist die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Oberzentrum/Regiopole mit zentralen Versorgungsfunktionen und einer herausragenden Versorgungsbedeutung für ihr Umland.

Eine Entwicklung von Standorten mit Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten außerhalb der stadtentwicklungsplanerisch definierten Versorgungsstandorte (insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte) können eine Angebotsverschiebung vor allem in Richtung städtebaulich nicht integrierter Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Paderborn sollte es daher sein, einer solchen drohenden bzw. sich verschärfenden räumlichen „Schieflage“ zu begegnen und gleichwohl die oberzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch weiterzu entwickeln. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung der Sonderstandorte. Dabei ist ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

2. **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebots**

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Paderborn auch künftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu entwickeln. Ein Ziel ist es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu sichern und zu stärken, dass der Versorgungsfunktion der Stadt Paderborn innerhalb der Region gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Standortprioritäten**.

3. Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Paderborn ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um potenziell negativen Folgewirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von (nahversorgungs- und zentrenrelevanten) Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) sowie an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z.B. den Sonderstandorten, an denen bereits heute eine sehr hohe Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) zu einer Schwächung bzw. Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Sonderstandorten und den Nahversorgungsstandorten ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote umgesetzt werden kann.

4. Erhalt und Stärkung der Identität, Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche unter besonderer Berücksichtigung ihrer jeweiligen Versorgungsaufgabe

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Die Innenstadt von Paderborn stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Innenstadt und soll gesichert und gestärkt werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptzentrums bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Paderborn, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Abrundung des innerstädtischen Angebots durch moderne Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten

Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie des Einzelhandelsstandorts Paderborn allgemein beitragen.

Neben dem Innenstadtzentrum weist das Zentrensystem in der Stadt Paderborn zwei Stadtteilzentren auf, die unter Berücksichtigung der Versorgungsbedeutung auf Stadtteil-ebene einen hohen Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten bereithalten. Daneben sind ergänzender, kleinteiliger Einzelhandel (Apotheke, Spielwaren, Bekleidung, Gesundheit, Schreibwaren) und Dienstleistungsanbieter zu finden.

Bezüglich der Nahversorgungszentren ist neben einem auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Einzelhandelsangebot vor allem ein möglichst großes Angebot publikumsintensiver, zentrenprägender Dienstleistungseinrichtungen zu erhalten bzw. zu stärken: Gerade die Funktionsvielfalt kleinerer Zentren verleiht diesen eine besondere Attraktivität gegenüber Einzelhandelsangeboten an nicht integrierten Standorten.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang außerdem, dass die Attraktivität des Innenstadtzentrums sowie der Stadtteilzentren nicht nur durch den Einzelhandel bestimmt wird, sondern auch durch ergänzende Nutzungen und insbesondere auch durch besondere Aktivitäten wie etwa Veranstaltungen gestärkt wird. Nicht zuletzt auch in Verbindung mit einer begleitenden Öffnung der Ladenlokale im Zusammenhang mit solchen Festen (Sonnabendöffnung) tragen diese mit entsprechenden Passantenfrequenzen zu einer Belebung der zentralen Versorgungsbereiche bei.

In den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Paderborn soll weiterhin die bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen, Kultur und auch Wohnen erhalten – und partiell in Teilbereichen ausgebaut / gestärkt – werden.

5. Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet

Eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – dient auch dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“: Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten⁴⁰ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Ziels erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Paderborner Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein

⁴⁰ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warenangebots haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) qualitativ zu verbessern und zu stärken. Künftige Entwicklungen sind vor dem Hintergrund planungsrechtlicher Rahmenbedingungen (hier insbesondere LEP NRW) zu gestalten.

Um eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung gewährleisten zu können, ist die Dimensionierung von Nahversorgungsangeboten am einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den jeweiligen Einzugsbereichen zu orientieren.

6. Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche prägen die Sonderstandorte des Einzelhandels die Standortstruktur in Paderborn in besonderem Maße. Auf der einen Seite stellen Standorte mit (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte) im Rahmen der arbeitsteiligen Standortstruktur eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten dar. Auf der anderen Seite stehen jene Standorte mit großflächigen Anbietern nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente außerhalb zentraler oder städtebaulich integrierter Lagen (z. B. Sonderstandort Dören (insb. Dören-Park) und „Ergänzungsstandort“ Südring-Center) in einem ausgeprägten Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, welcher vor allem auch durch die Dimension des jeweiligen Angebots und der damit verbundenen Ausstrahlung (Kaufkraftabschöpfung deutlich über den Nahbereich hinaus) geprägt wird.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung gelten diese Standorte (auch zukünftig) als Standorte, die in Ergänzung der vorhandenen (bzw. zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte gesichert und ggf. weiterentwickelt werden können. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe⁴¹ angestrebt werden muss.

Sonderstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten leisten einen Beitrag zur kommunalen Versorgung, aber vor allem auch zur regionalen Ausstrahlung und oberzentralen Versorgungsfunktion Paderborns. Künftige Entwicklungen an diesen Standorten sind vor dem Hintergrund planungsrechtlicher Rahmenbedingungen (hier insbesondere LEP NRW) zentrenverträglich zu gestalten.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Sonderstandorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelssteuerung (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn) zu überprüfen.

⁴¹ Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11(3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen, wenn ihre Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird.

7. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mithilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs sowie von Einzelhandelsnutzungen, die nicht als Einzelhandel im engeren Sinne (wie z.B. Autohäuser, Reifenhändler) einzuordnen sind), eine mögliche Entwicklungsoption.

8. Verhinderung konterkarierender Planungen und Standorte

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompaktes Innenstadtzentrum mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Einzelhandelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Eine Öffnung neuer (im Allgemeinen autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche (vgl. Kapitel 5.2) bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen aufgrund einer Verschärfung des Wettbewerbs. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mithilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Paderborn entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

9. Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche bezweckt wird, dann im Sinne des städtebaulichen Ziels der Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Grundsätzlich muss das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral sein.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z. B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

5.2 Standortstruktur

Die Einzelhandelsstandorte in Paderborn wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft, bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität) sowie künftige Entwicklungsmöglichkeiten. Zu den zu berücksichtigenden städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen zählen vor allem die Stärkung und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und die Stärkung einer tragfähigen, wohnortnahmen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

5.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Paderborn folgt definierten Kriterien, welche zunächst erläutert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche werden mit ihren wesentlichen Merkmalen in den Standortprofilen der Stadtteile dargestellt. Hier werden nachfolgend die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche dargestellt.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn dar. Den zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Sie nehmen durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerte Bereiche ein.

Unter Zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen

mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.

Generell setzt die Einordnung eines städtebaulichen Standortes als zentraler Versorgungsbereich eine integrierte Lage voraus.

Sonderstandorte und solitäre Nah- bzw. Grundversorgungsstandorte (in städtebaulich integrierter wie nicht integrierter Lage) gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das realistische Ziel ein zu prüfendes Kriterium.

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Paderborner Innenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die jeweils eine funktionale Einheit mit einem (ihrer Versorgungsbedeutung entsprechenden) breiten Nutzungspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich die Hauptlage der Paderborner Innenstadt, ebenso sind jedoch auch die weiteren zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und der Ergänzungsstandort diesbezüglich zu betrachten.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer: Autokunden, ÖPNV-Nutzer, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen
- Ladengestaltung und –präsentation

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage (ohne Barrieren oder Zäsuren)
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungs-perspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhan-delsgügen der zentralen Versorgungsbereiche stehen und diese – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf diesen Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitpla-nerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zen-trenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifi-schen Sortimentsliste (sog. Paderborner Sortimentsliste; siehe Kapitel 5.3) unabdingbar.

Einordnungskriterien

Die drei Typen der zentralen Versorgungsbereiche (Zentrentypen) unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebots unter

Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in die Beurteilung ein.

Die Beispielhaften Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen werden in Tabelle 14 zusammengefasst.

Tabelle 14: Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen (Beispielhaft)

	Innenstadt(zentrum)	Stadtteilzentren (STZ)	Nahversorgungszentrum (NVZ)
Versorgungsfunktion	Paderborn und Region	Stadtteil, tlw. stadtteilübergreifend	Stadtteil / Wohnsiedlungsbereich (in der Kernstadt)
Öffentliche Einrichtungen	Behörden, Wirtschaftsverbände, Hochschulen, Bildungseinrichtungen	Bürgerservice der Stadtverwaltung, Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen (tlw. auch im nahen Umfeld)	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen (tlw. auch im nahen Umfeld)
Kulturelles Angebot	Theater, Konzertsäle, Museen, Bibliotheken	Stadtteilbibliothek, Klein-Kunstbühne	gering ausgeprägt
Dienstleistungsangebot	Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien, etc.	Finanz- und Gesundheitsdienstleister, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern	Grundausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern sowie mit einzelhandelsnahen Dienstleistern
Gastronomieangebot	Hotels, Hostels, Restaurants, Cafés, Bistros, Imbisse	Restaurants, Cafés, Imbisse, Bistros	einfaches gastronomisches Angebot (Imbisse, Bistros, ergänzendes Angebot in Einzelhandelsbetrieben)
Angebotsmix Einzelhandel	vollständiges Angebot im Bereich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Warengruppen hoher Anteil an Filialisten, Angebot an Luxusgütern	weitgehend umfassendes Einzelhandelsangebot, besondere Ausrichtung auf die Grundversorgung	vorrangig Nahversorgung, hoher Anteil Nahrungs- und Genussmittel
Nahversorgung	differenzierter Betriebstypenmix: Supermärkte, Lebensmittel-discounter, City-Formate, Fachgeschäfte, Lebensmittel-handwerk	differenzierter Betriebstypenmix: Supermärkte, Lebensmittel-discounter, Fachgeschäfte	eingeschränkter Betriebstypenmix und Wettbewerb in den Warengruppen: Supermärkte, Lebensmittel-discounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk
Einzelhandelsvertriebsformen	alle Vertriebsformen des großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandels u. a. Einkaufszentren (> 20.000 m ² Verkaufsfläche), Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittel-märkte, Facheinzelhandel, Filialunternehmen	Vertriebsformen des großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandels, darunter großflächige Lebensmittel-märkte, kleinerer Facheinzelhandel	Vertriebsformen des großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandels, u. a. großflächige Lebensmittel-märkte, kleinteiliger Facheinzelhandel
Angebotsqualität	differenziertes Angebotsniveau Angebot für verschiedene Zielgruppen	tlw. geringere Sortimentsbreite- und tiefe, mittleres und z. T. niedriges Angebotsniveau	deutlich nahversorgungsorientiert
Städtebauliche Situation	konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte, Einbindung in Fuß- und Radwegennetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder		
Straßennetz	zentrale Lage im Hauptstraßennetz	Lage an bzw. gute Erreichbarkeit über bedeutende Hauptverkehrsstraßen	gut erreichbar über Wohnsammelstraßen
Öffentliche Verkehrsmittel	überregionaler Bahnan-schluss, Bus	Bus	Bus

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Die Einordnung der Nahversorgungszentren stand vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung in den letzten Jahren im besonderen Untersuchungsinteresse. Daher werden im Folgenden die Kriterien zur Einstufung von Standorten mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) dargelegt und die Festlegungen unter besonderer Berücksichtigung der Veränderungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 dargestellt.

Exkurs: Kriterien für die Einstufung der Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u. Ä.

Dabei stellt sich die Frage, welche Kriterien ein Nahversorgungszentrum erfüllen muss, um als schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereich u. a. i. S. v. §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO zu gelten.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. In der Fachliteratur werden für Nahversorgungszentren folgende Merkmale aufgeführt:

- „das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,
- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Einwohner*innen aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.“ ...
- ... „Besonderer Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischerweise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt.“⁴²

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition der Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

- **Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen)**

Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z. B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen) zu untersuchen.

⁴² Ulrich Kuschnerus: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, in: ZfBR 1/2009, S. 24-29. Urteil des OVG NRW vom 01.07.2009; AZ 10 A 2350/07

- **Einzugsgebiet**

Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereichs. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines größeren Lebensmittelmarkts notwendig. Im Hinblick auf eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung sind im Einzelfall Betrachtungen in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte vorzunehmen.

- **Ausstrahlung (Zentralität)**

Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums wird durch das Verhältnis des getätigten Umsatzes und der lokalen Kaufkraft (im Einzugsgebiet) in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgebildet. Ein Nahversorgungszentrum sollte möglichst eine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion entwickeln.

- **räumliche / städtebauliche Abgrenzung**

Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und städtebaulichen Gestaltung als „städtische Einheit“ ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

In der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn orientiert sich die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich – ausgehend von der Bestandsaufnahme der vorhandenen Zentrenausstattungen – an folgenden Kriterien:

- mindestens ein, vorzugsweise zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte,
- ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie),
- Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Planungsraum > 0,5
- ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u. a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität).

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien wird darüber hinaus keine Mindestgröße (Verkaufsfläche) für ein Nahversorgungszentrum definiert.

Festlegungen in der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Auf Grundlage der Einstufungskriterien ergibt sich eine Reduzierung der Anzahl der bisher als Nahversorgungszentren definierten Standorte wie folgt. Jene Standortbereiche, die die Kriterien erfüllen, werden auch künftig als Nahversorgungszentren eingestuft. Für die übrigen ergibt sich in Abhängigkeit von der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Einstufung bzw. Lage im Siedlungsgefüge eine Einstufung als Nahversorgungsstandort oder als Ortsmitte mit der Funktion eines Nahversorgungsstandorts.

Tabelle 15: Einordnung der Nahversorgungszentren in die Standortstruktur 2024

Nahversorgungszentren (NVZ) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015		Einordnung in die Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024 (kursiv Begründung der Einordnung)
Nahversorgungszentrum Berliner Ring / Arndtstraße		<ul style="list-style-type: none"> • <i>geringe Gesamtverkaufsfläche; zunehmend Leerstand</i> ➔ kein Nahversorgungszentrum ➔ Nahversorgungsstandort (im Fall des vorhandenen und zwischenzeitlich nachgenutzten Lebensmittelmarkts)
Nahversorgungszentrum Riemekestraße		<ul style="list-style-type: none"> ➔ Bestätigung als Nahversorgungszentrum
Nahversorgungszentrum Borchener Straße		<ul style="list-style-type: none"> ➔ Bestätigung als Nahversorgungszentrum
Nahversorgungszentrum Detmolder Straße		<ul style="list-style-type: none"> ➔ Bestätigung als Nahversorgungszentrum
Nahversorgungszentrum Hardehauser Weg		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lebensmittelmarkt ohne realistische Entwicklungs-perspektive</i> ➔ Kein Nahversorgungszentrum ➔ Nahversorgungsstandort
Nahversorgungszentrum Kaukenberg		<ul style="list-style-type: none"> • <i>geringe Gesamtverkaufsfläche; zunehmend Leerstand; fehlende städtebauliche Qualitäten</i> ➔ Kein Nahversorgungszentrum ➔ Nahversorgungsstandort
Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Derzeit ist der zentrale Versorgungsbereich quantitativ unterdurchschnittlich aufgestellt</i> • <i>Insbesondere im Lebensmittelbereich fehlt ein großflächiger funktionstragender Anbieter</i> • <i>Es ergibt sich eine realistische Entwicklungsper-spektive für die Ansiedlung eines Lebensmittel-markts oder ggf. mehrerer großflächiger Lebens-mittelmarktmärkte auf der dargestellten Ent-wicklungsfläche</i> (vgl. Kapitel 5.2.1.4) ➔ Nahversorgungszentrum (in Entwicklung)
Nahversorgungszentrum Lichtenurmweg		<ul style="list-style-type: none"> • <i>fehlender strukturprägender Lebensmittelmarkt</i> ➔ Standort ohne konzeptionelle Neueinord-nung ➔ Kleinere vorhandene Anbieter in städte-baulich integrierter Lage
Nahversorgungszentrum Marienloh		<ul style="list-style-type: none"> • <i>geringe Gesamtverkaufsfläche; fehlende städte-bauliche Qualitäten (insb. Aufenthaltsqualität)</i> ➔ Ortsmitte
Nahversorgungszentrum Sande		<ul style="list-style-type: none"> ➔ Bestätigung als Nahversorgungszentrum

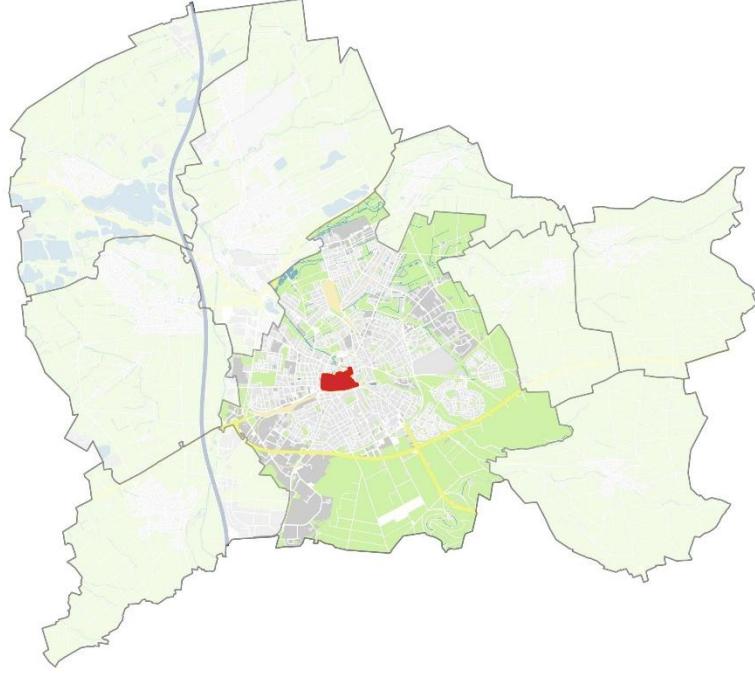
Nahversorgungszentren (NVZ) gemäß	
Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015	Einordnung in die Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024 (kursiv Begründung der Einordnung)
Nahversorgungszentrum Sennelager	<ul style="list-style-type: none"> • <i>funktionale Brüche zwischen den beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkten</i> • <i>zunehmend Leerstand</i> • <i>fehlende städtebauliche Einheit</i> • <i>Lebensmittelmärkte derzeit ohne realistische Entwicklungsperspektive</i> <p>→ Kein Nahversorgungszentrum → Nahversorgungsstandorte → Kleinere vorhandene Anbieter in städtebaulich integrierter Lage</p>
Nahversorgungszentrum Wewer	→ Bestätigung als Nahversorgungszentrum
Ortssmitte Benhausen	→ Bestätigung als Ortssmitte
Ortssmitte Dahl	→ Bestätigung als Ortssmitte
Ortssmitte Neuenbeken	→ Bestätigung als Ortssmitte

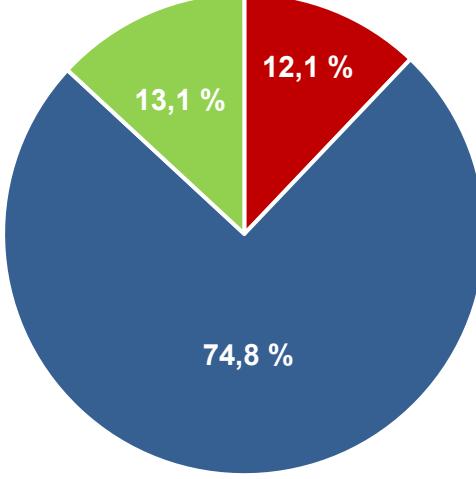
Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche wurden auf Basis der genannten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte sowie -verfügbarkeiten vorgenommen. Sie dienen als klare räumliche Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“). Ausnahmsweise sind **Modifikationen dieser Abgrenzungen dann möglich und städtebaulich sinnvoll**, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und Ansiedlungsregeln der vorliegenden Evaluierung des EHK Paderborn - folgende Kriterien beachten:

- Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Sie muss in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen (räumlich „anschmiegend“ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 17. Mai 2013 – 1 ME 56/13)
- Die geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereichs; (Vermeidung einer „zweiten Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

5.2.1.1 Innenstadtzentrum Paderborn

<p>Lage</p>	<p>Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen) ca. 57 % der gesamten Paderborner Bevölkerung (Stand: 31.12.2023)</p>  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausdehnung im südlichen Bereich der Paderborner Wallanlagen. Begrenzung durch Le-Mans-Wall und Liboriberg im Süden (Westerntor – Kasseler Tor), Friedrichstraße im Westen (Westerntor – Höhe Heckersgasse), Kleppergasse, Bachstraße, Am Abdinghof und Am Ikenberg im Norden sowie den Gaukirchweg, Krumme Grube, Krummer Ellenbogen und Kasseler Straße im Osten - Der ZVB Innenstadtzentrum befindet sich in der südwestlichen Paderborner Innenstadt
<p>Wettbewerbssitu- tion</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zentrale Innenstadt/Hauptzentrum - gering ausgeprägter regionaler Wettbewerb; nächstes Oberzentrum Bielefeld in 38 km Entfernung, nächste Metropole Rhein / Ruhr in ca. 90 km Entfernung (Dortmund) - innerstädtischer Wettbewerb insbesondere mit den Sonderstandorten Dören (Dören-Park) und Südring-Center / Kaufland
<p>Einwohner im Ein- zugsgebiet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Paderborn-Kernstadt (90.170 Einwohner*innen; 31.12.2023) - Stadt Paderborn (157.970 Einwohner*innen; 31.12.2023)

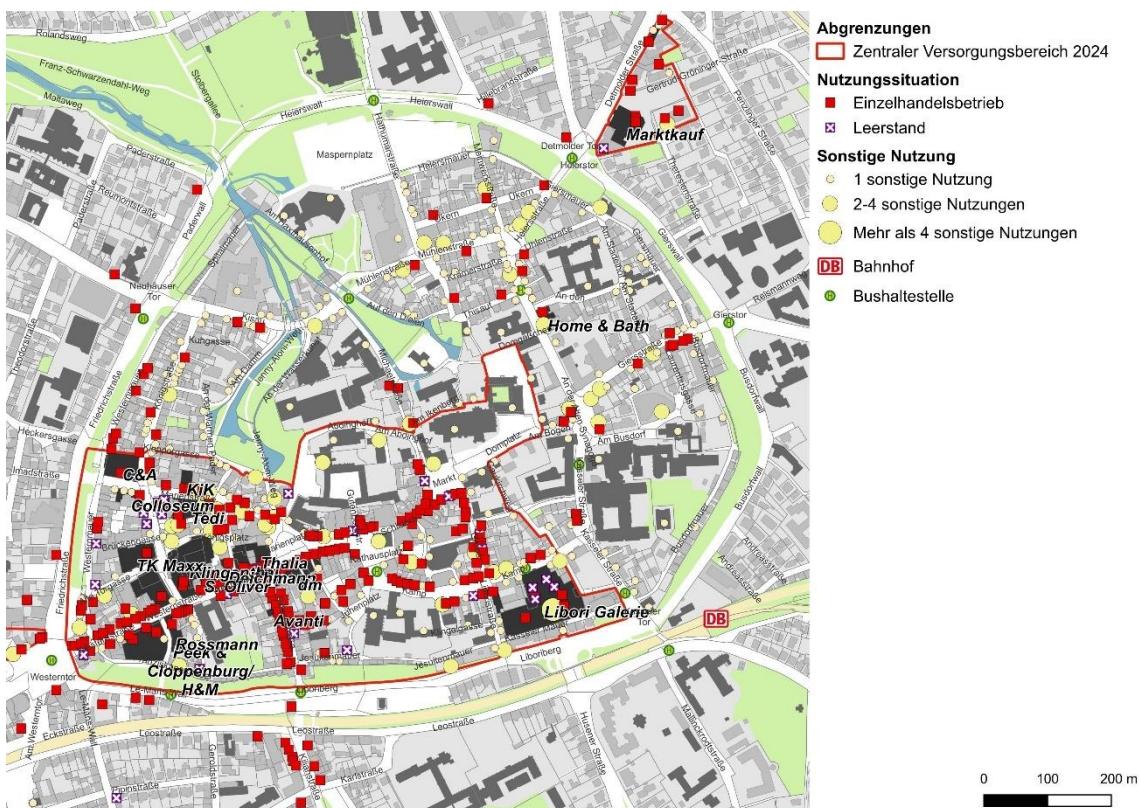
	<ul style="list-style-type: none"> - Kreis Paderborn (313.760 Einwohner*innen; 31.12.2022⁴³) 								
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 66.200 m² VK im ZVB (rund 18 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 257 Betriebe (ca. 29 % aller Anbieter in Paderborn) davon 14 großflächig (zwei großflächige Leerstände; insg. 27 Leerstände) 								
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen; deutlicher Angebotsschwerpunkt in den mittelfristigen Warengruppen  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Demand Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>12,1 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>74,8 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>13,1 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlage eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p> <p>diverse Einzelhandelsmagneten (H&M, TK Maxx, Thalia, dm, Peek & Cloppenburg, Rossmann, u. a.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angebotsschwerpunkt mit Abstand in der Warenguppe Bekleidung (ca. 34.450 m² und 69 % der städtischen Verkaufsfläche), weiterhin in den Warenguppen Schuhe, Sport und Freizeit, Gesundheit und Körperpflege und PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher - hochwertiger Facheinzelhandel in vielen Branchen - Nahversorgungsangebot im ZVB Innenstadt (Nahrungs- und Genussmittel) durch die Eröffnung des Rewe-Markts an den Königsplätzen im Mai 2024 - vielseitiges Angebot an Gastronomie (Schwerpunkte: Markt, Marienplatz) - Westernstraße als zentrale Hauptlagen der Innenstadt 	Demand Type	Percentage	überwiegend kurzfristiger Bedarf	12,1 %	überwiegend mittelfristiger Bedarf	74,8 %	überwiegend langfristiger Bedarf	13,1 %
Demand Type	Percentage								
überwiegend kurzfristiger Bedarf	12,1 %								
überwiegend mittelfristiger Bedarf	74,8 %								
überwiegend langfristiger Bedarf	13,1 %								

⁴³ Quelle: https://www.kreis-paderborn.de/kreis_paderborn/der-kreis-paderborn/zahlen-und-fakten/Bevoelkerung.php (Zugriff: September 2023)

	<p>(hoher Filialisierungsgrad, Standort der wesentlichen Einzelhandelsmagneten, hohe Frequenz)</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohe Einzelhandelsdichten in der Westernstraße, entlang des Kamp, Königsplatz, Schildern und Rosenstraße - Hoch frequentierter Wochenmarkt auf dem zentral gelegenen Marktplatz am Paderborner Dom - Galeria Karstadt Kaufhof und das Damenmodegeschäft Sittig als bedeutende Anbieter in der Innenstadt haben seit der Erhebung geschlossen - Auf einer Teilfläche der ehemaligen Galeria soll u. a. ein Lebensmitteldiscounter untergebracht werden.
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> - räumliche Nähe zu den Bundesstraßen B 1, B 64 und der Bundesautobahn A 33 sorgt für gute überörtliche Erschließung - Stellplätze: mehrere Parkplätze und Parkhäuser (u. a. Liboriberg, Parkplatz PaderHalle, Maspernplatz, Parkhaus Libori Galerie, Tiefgarage Königsplatz) im Umfeld der Innenstadt, in den Randbereichen z. T. Parken im Straßenraum (bewirtschaftet; zeitlich begrenzt) - Busverbindungen in die umliegenden Stadtteile und Ortschaften via den, den ZVB umgebenden, Bushaltestellen entlang der Wallanlagen sowie den innerhalb des ZVBs gelegenen Haltestellen Rathausplatz und Kamp - Anschluss an den Hauptbahnhof und Zentralen Omnibus Bahnhof Paderborn als verkehrliche Drehscheibe der Stadt. Bahnhalt Paderborn-Kasseler Tor der Linie RB 74 südöstlich des ZVB Innenstadtzentrum
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> - ZVB mit großer räumlicher Ausdehnung (rund 400 m von Nord nach Süd; rund 900 m von West nach Ost) - im Kern weitläufig um den Marien- und Rathausplatz kompakte Einzelhandelsstruktur - städtebaulicher Mittelpunkt: Marienplatz und Rathausplatz mit angrenzendem Rathaus - mehrere städtebauliche Highlights mit dem Dom und Gaukirche St. Ulrich im Nordosten, der Marktkirche und dem Gymnasium Theorianum im Süden und dem Museum für Stadtgeschichte sowie der Abdinghofkirche im Norden - Nebenlagen mit teilweise deutlich geringerem Einzelhandelsbesatz und Aufenthaltsqualität (v.a. Marienstraße) - hohes touristisches Potenzial (Rathaus, Dom, div. Kirchen, zentral gelegene Grünanlagen, Paderquellen, Museum für Stadtgeschichte) - einzigartige Situation des Quellgebiets der Pader direkt nördlich des ZVB im Zentrum der Innenstadt

	(Naherholungsfunktion mitten im Zentrum)
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - hohe gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion und Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung in der Kernstadt
Einordnung in die Zentrenhierarchie 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Das Innenstadtzentrum wird in der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als Innenstadtzentrum und damit bedeutendster zentraler Versorgungsbereich innerhalb der Stadt Paderborn definiert und mit einer modifizierten Abgrenzung weitergeführt. Insbesondere entfällt im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2015 die innere Gliederung in eine Haupt- und Ergänzungslage mit dem Ziel einer deutlichen räumlichen Konzentration auf den ZVB 2024, der sich an der Abgrenzung der damalige Hauptlage orientiert. Hinzugenommen wird der nördliche Bereich rund um den Dom und Am Abdingshof; der nördliche Bereich mit der Spange „Westenmauer und Königstraße“ wird auf der Höhe der Kleppergasse als Nebenlage aus der Abgrenzung herausgenommen.

Karte 10: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum



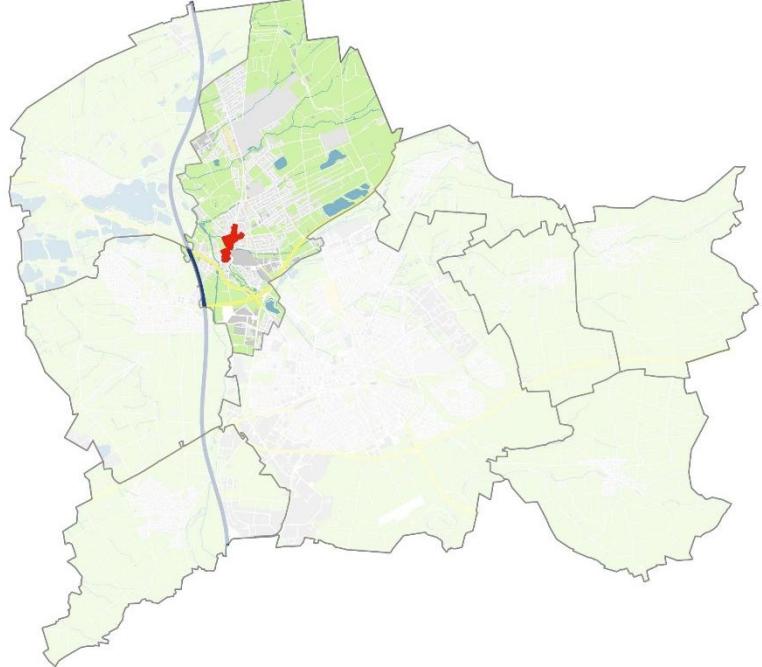
Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

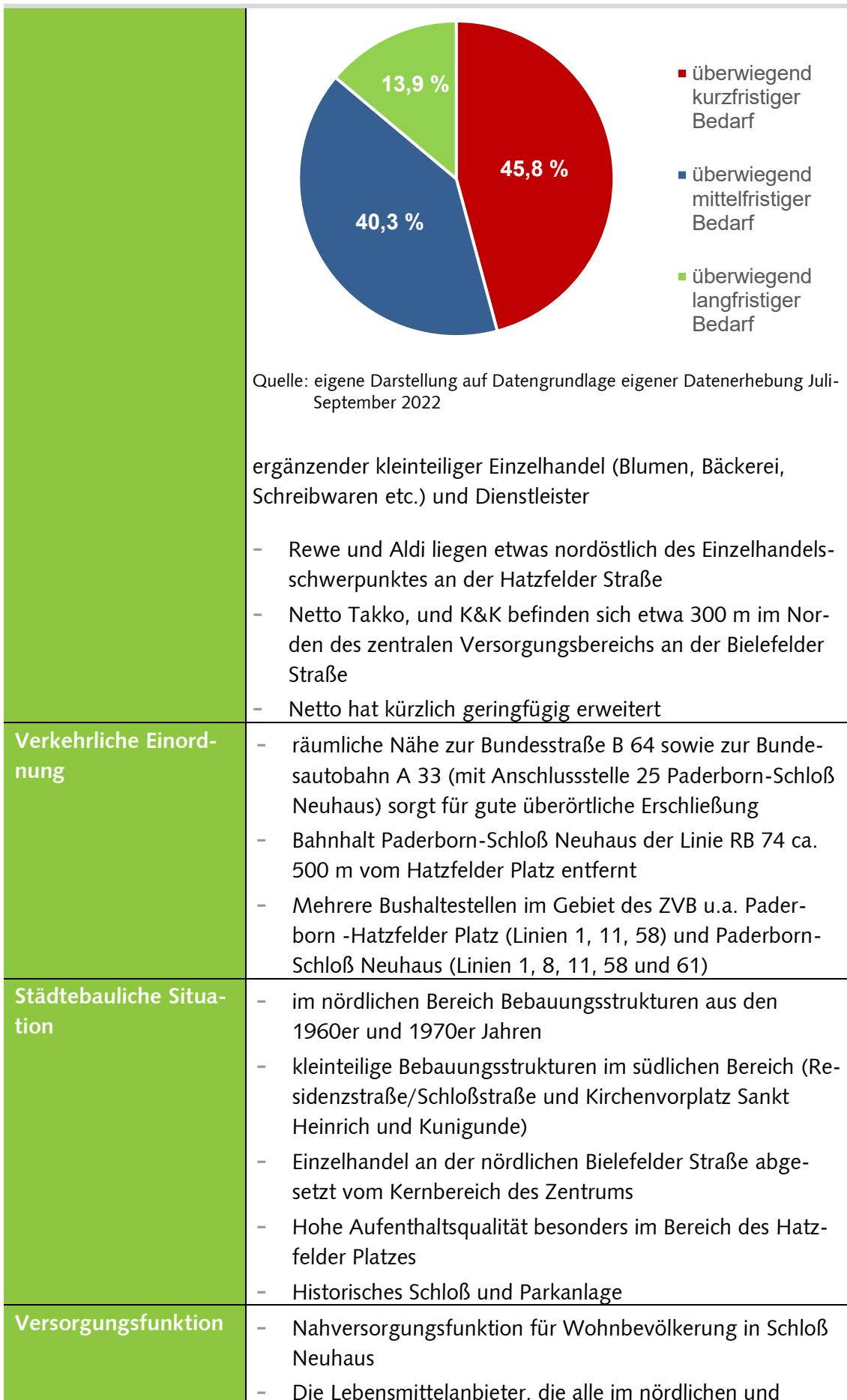
Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für die Innenstadt:

- **Sicherung** und Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt
- **Sicherung des gut strukturierten zentrenrelevanten Angebots** zur verstärkten Profilierung der Innenstadt als *das* Hauptzentrum von Paderborn
- **Sicherung der Nahversorgungsfunktion**, Abrundung/Ergänzung des Lebensmittelangebots. Rewe hat im Mai 2024 eröffnet und das Innenstadtzentrum verfügt jetzt über einen großflächigen Lebensmittelanbieter. Auf einer Teilfläche der ehemaligen Galeria Karstadt Kaufhof soll nach derzeitigen Überlegungen ein Lebensmitteldiscounter untergebracht werden, so dass die Innenstadt zukünftig über diese beiden sich ergänzenden Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel verfügen würde.
- **Erhalt und Stärkung einer städtebaulich „stabilen“ Grundstruktur** durch kompakte, attraktive Lauflagen; Vermeidung einer Überdehnung des Zentrums mit möglicherweise einhergehenden strukturellen und funktionalen Brüchen (insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Leerstände)
- **Erhalt der funktionalen Dichte durch Konzentration der Einzelhandelsentwicklung** innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt auf die Lagen Westernstraße, Kamp, Königsplatz, Schildern und Rosenstraße: Aufhebung der 2015 vorgesehenen inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs mit dem Ziel der räumlichen Konzentration von (insb. großflächigem) Einzelhandel
- Aktivierung von Leerständen im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich; Potenziale sind innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs zu aktivieren
- Ggf. Zusammenlegung von Ladenlokalen mit nicht marktgängigen Größen zur Erlangung größer und zukunftsfähiger Einheiten

Zur **Sicherung und Stärkung des Innenstadtzentrums der Stadt Paderborn** ist es dringend notwendig, die Neuansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs, insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen, auszuschließen. Gegen die autokundenorientierten Versorgungsstandorte im Stadtgebiet ist der innerstädtische Einzelhandel oft machtlos und kann mit den dort vorgehaltenen Flächengrößen nicht konkurrieren. Für ein vitales und attraktives Stadtzentrum ist ein florierender Einzelhandel jedoch unerlässlich. Das Einkaufen ist nach wie vor wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte und trägt wesentlich zur Multifunktionalität bei. Von einer weiteren Entwicklung von Einzelhandelsflächen in Siedlungsrandlagen ist daher abzusehen und das Augenmerk auf eine aktive Unterstützung des innerstädtischen Einzelhandels zu lenken.

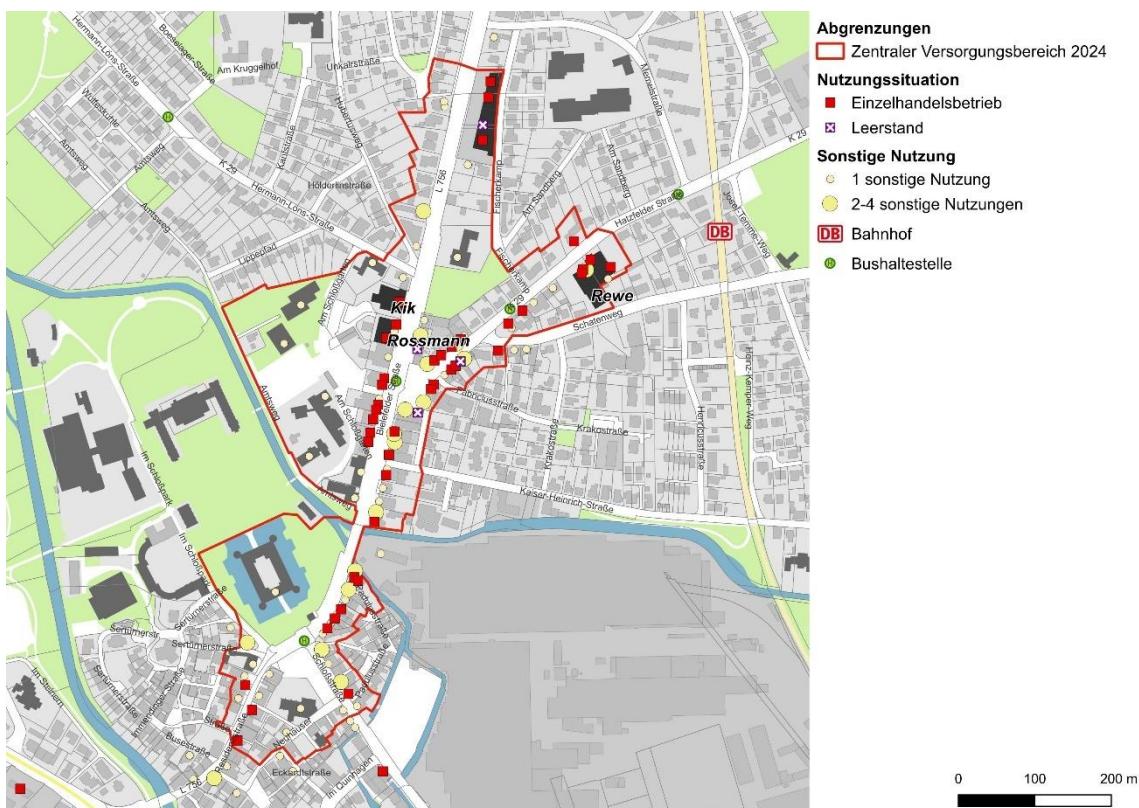
5.2.1.2 Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus

Lage	<p>Stadtteil Schloß Neuhaus nördlich der Kernstadt (ca. 27.760 Einwohner*innen) ca. 18 % der gesamten Paderborner Bevölkerung (Stand 31.12.2023)</p>  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausdehnung entlang der Bielefelder Straße, Hatzfelder Straße, Residenzstraße, Schlossstraße sowie Neuhäuser Kirchstraße und Teile angrenzender Straßen
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> - innerstädtischer Wettbewerb insbesondere mit dem ZVB Elsen und dem Sonderstandort Marienloher Straße, ferner mit dem Innenstadtzentrum
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Schloß Neuhaus (ca. 27.760 Einwohner*innen)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 7.400 m² VK im ZVB (rund 1,9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 47 Betriebe (ca. 5,4 % aller Anbieter in Paderborn) - 4 Leerstände
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen (insb. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) - Ankerbetrieb: Lebensmittelvollsortimenter Rewe, sowie Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi (alle nicht großflächig) und Drogeriemarkt Rossmann



	nordöstlichen Randbereich liegen, sind alle nicht großflächig , wodurch sich wettbewerblicher Anpassungsdruck ergeben wird.
Einordnung in die Zentrenhierarchie 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Bestätigung als Stadtteilzentrum 2024 - Weitestgehende Bestätigung der Abgrenzung mit kleinen Arrondierungen insbesondere im Süden

Karte 11: Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus

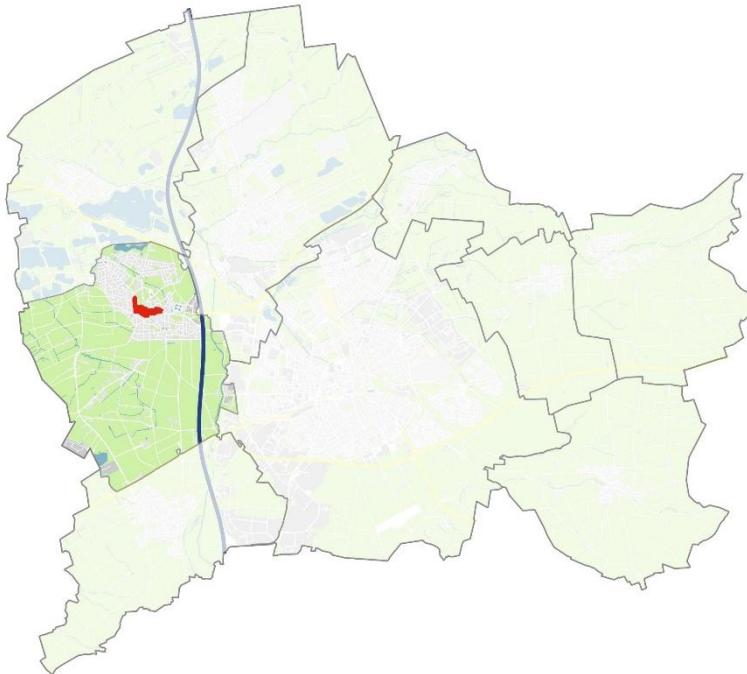


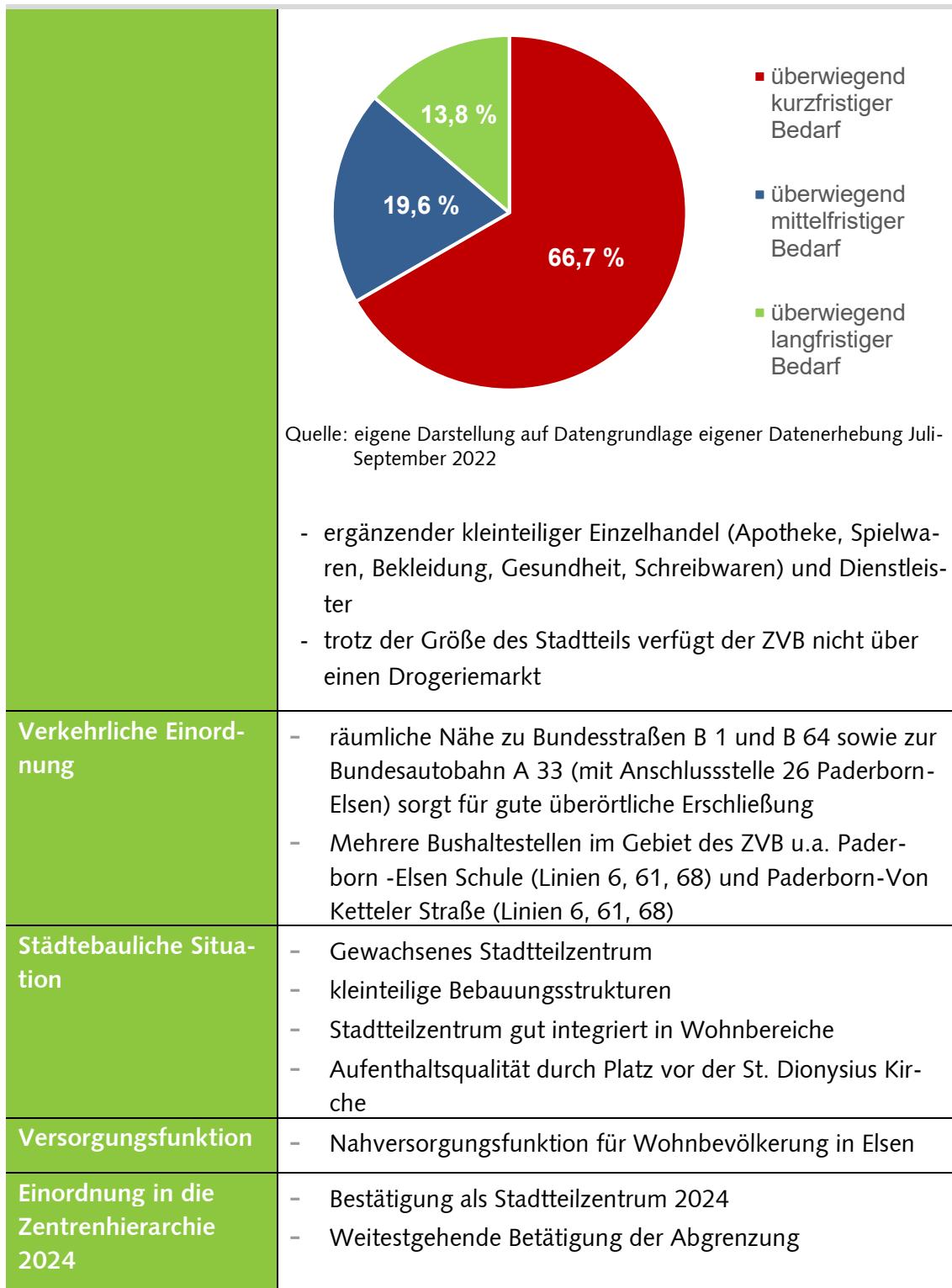
Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus:

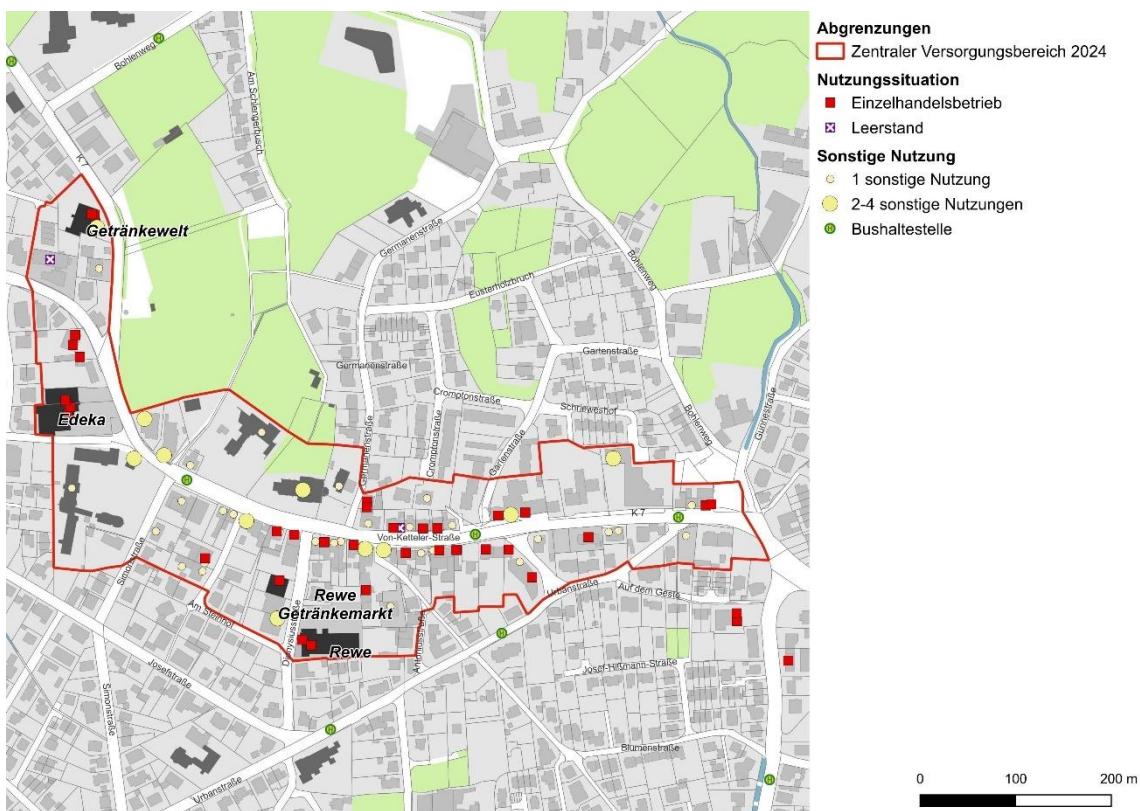
- **Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Schloß Neuhaus**, Abrundung/Ergänzung des Lebensmittelangebots ggf. durch Neubau bzw. Ansiedlung eines großflächigen, modernen Anbieters oder Erweiterung eines bestehenden Markts
- Sicherung und Erhalt des ergänzenden, kleinteilig strukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots und des gastronomischen Angebots
- Zur **Stärkung** des Stadtteilzentrums ist es dringend notwendig, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente insbesondere am Sonderstandort Marienloher Straße und in übrigen städtebaulich nicht integrierten Lagen über den Bestand hinaus auszuschließen.

5.2.1.3 Stadtteilzentrum Elsen

Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Elsen westlich der Kernstadt (ca. 16.265 Einwohner*innen) ca. 10 % der gesamten Paderborner Bevölkerung (Stand 31.12.2023)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Ausdehnung entlang der Von-Ketteler-Straße sowie in Teilen der nördlich und südlich angrenzenden Straßen
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> - innerstädtischer Wettbewerb insbesondere mit dem ZVB Schloß Neuhaus, ferner mit dem Innenstadtzentrum
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Elsen (ca. 16.265 Einwohner*innen)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 5.600 m² (rund 1,5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 35 Betriebe (ca. 4 % aller Anbieter in Paderborn); - 2 Leerstände
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - deutlicher Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen (insb. Nahrungs- und Genussmittel) - Ankerbetriebe: Lebensmittelvollsortimenter Edeka und Rewe (beide großflächig), sowie der Rewe Getränkemarkt und Getränkewelt



Karte 12: Stadtteilzentrum Elsen

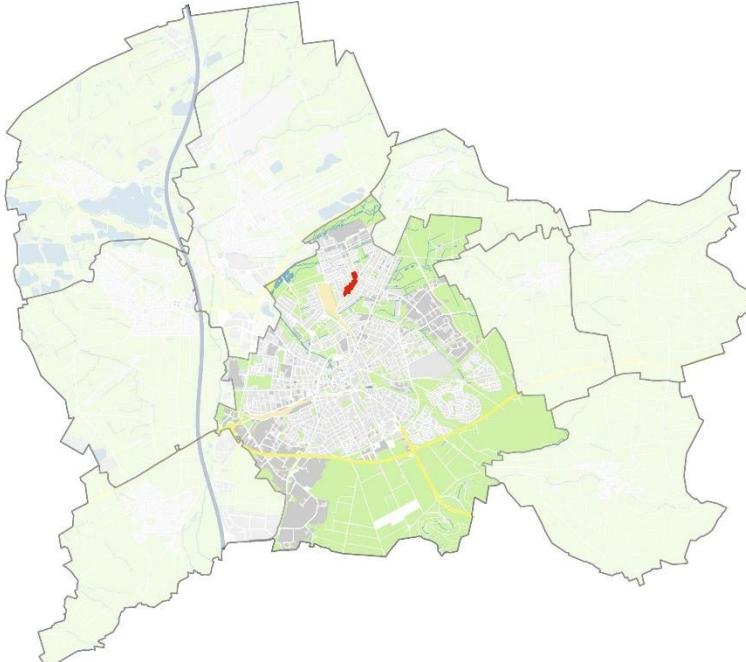


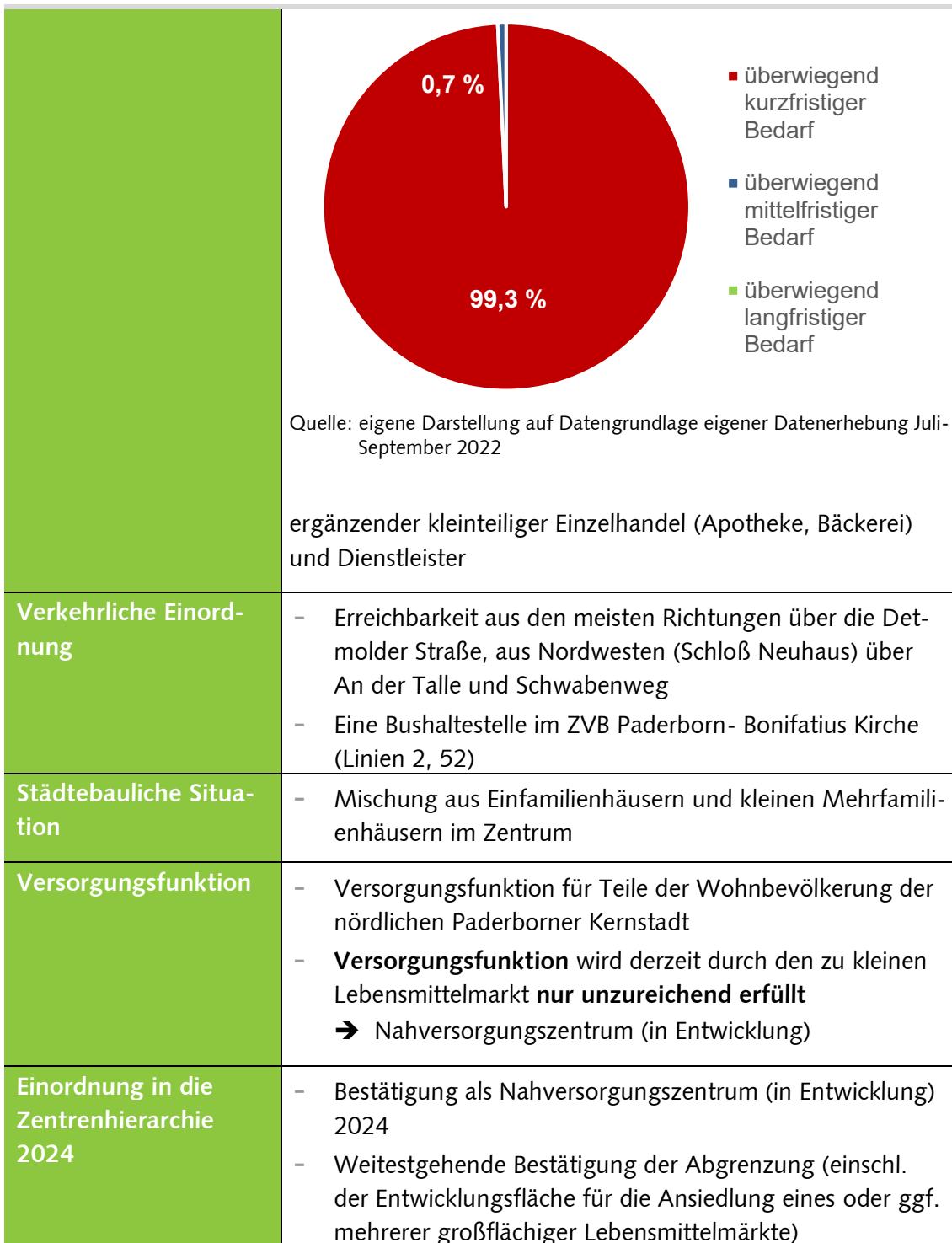
Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Stadtteilzentrum Elsen:

- **Sicherung** der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Elsen, Abrundung/Ergänzung des Lebensmittelangebots ggf. durch Neubau bzw. Ansiedlung eines großflächigen, modernen Anbieters oder Erweiterung eines bestehenden Markts
- **Ansiedlung eines Drogeriemarkts innerhalb der Abgrenzung**
- Identifizierung von Potenzialflächen im ZVB
- **Sicherung und Erhalt** des ergänzenden, kleinteilig strukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots und des gastronomischen Angebots
- Zur **Stärkung** des Stadtteilzentrums ist es dringend notwendig, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente insbesondere am Sonderstandort Marienloher Straße und in übrigen städtebaulich nicht integrierten Lagen über den Bestand hinaus auszuschließen.

5.2.1.4 Nahversorgungszentrum (in Entwicklung) Dr.-Rörig-Damm

Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen) ca. 57 % der gesamten Paderborner Bevölkerung (Stand 31.12.2023)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p>
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Ausrichtung entlang des Dr.-Rörig-Damms zwischen dem Schwabenweg / der Augustdorfer Straße im Norden und dem Renkumer Weg im Süden
Einwohner*innen im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 700 m² VK im ZVB (rund 0,2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) --> sehr geringe Quantität - 9 Betriebe (ca. 1 % aller Anbieter in Paderborn)
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - deutlicher Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen (insb. Nahrungs- und Genussmittel) - Ankerbetrieb: Lebensmittelvollsortimenter Ihr Frischemarkt (agitert auf einer sehr geringen Verkaufsfläche)



Karte 13: Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm

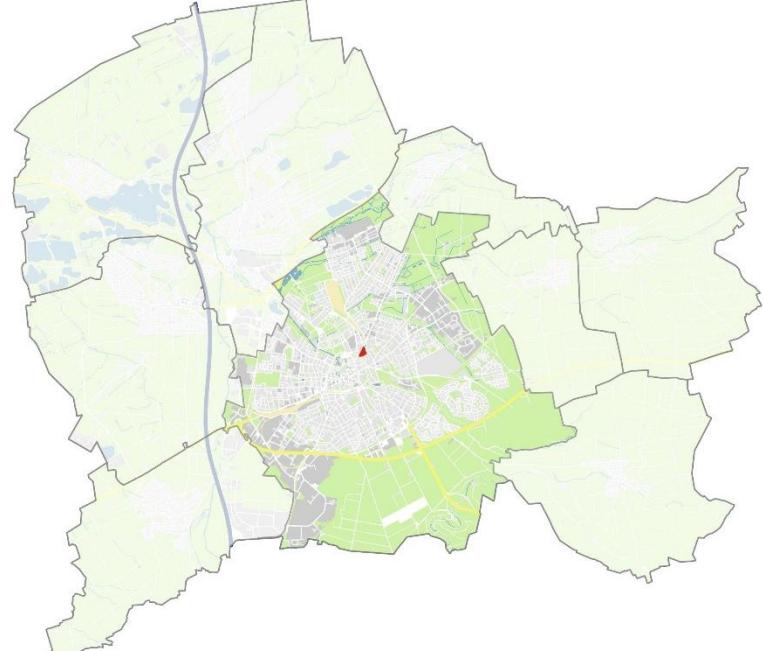


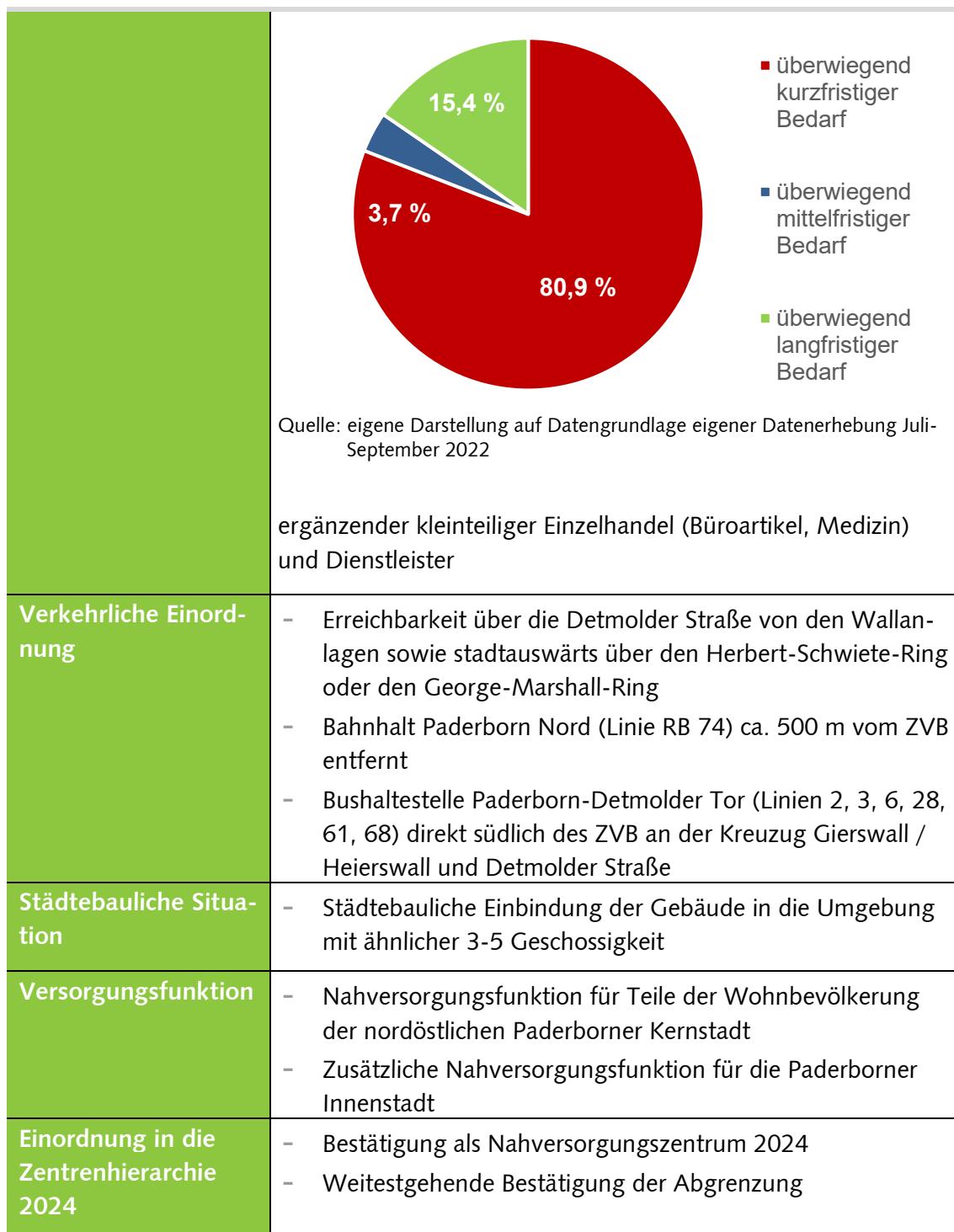
Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum (in Entwicklung) Dr.-Rörig-Damm:

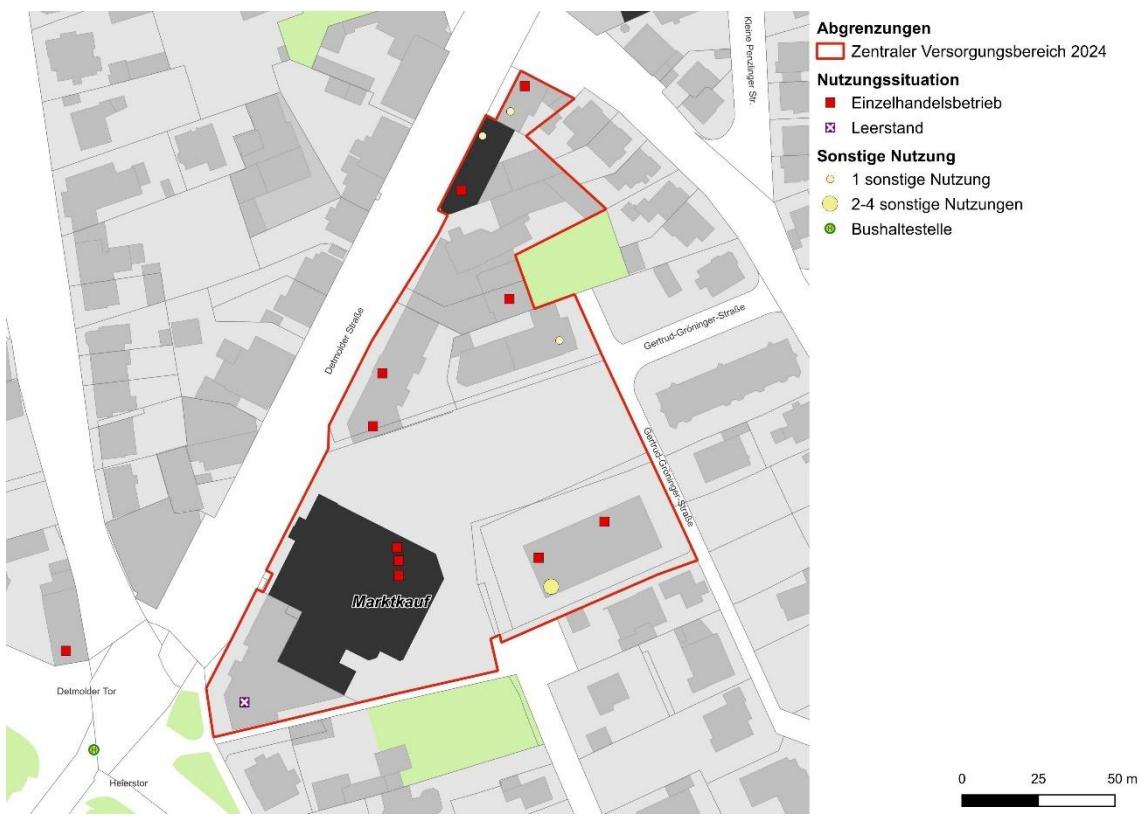
- **Ausbau** der Nahversorgungsfunktion für die nördliche Kernstadt durch **insbesondere die Aktivierung der Potenzialfläche**
- Erst mit der Realisierung eines solchen Markts/solcher Märkte ist das quantitative Gewicht vorhanden, um eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus sicherzustellen.
Zentrale Versorgungsbereiche müssen nicht bereits vollständig entwickelt sein, eine realistische Entwicklungsperspektive reicht aus, um einen in die Zukunft gerichteten ZVB auszuweisen.
- Zur **Stärkung** des Nahversorgungszentrums ist es dringend notwendig, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in städtebaulich nicht integrierten Lagen über den Bestand hinaus auszuschließen.

5.2.1.5 Nahversorgungszentrum Detmolder Straße

Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen) ca. 57 % der gesamten Paderborner Bevölkerung (Stand 31.12.2023)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - ZVB östlich der Detmolder Straße zwischen Detmolder Tor und Penzlinger Straße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungszentrum - innerstädtischer Wettbewerb insbesondere mit dem ZVB Innenstadtzentrum (u.U. auch ZVB (in Entwicklung) Dr.-Rörig-Damm)
Einwohner*innen im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 3.200 m² VK im ZVB (rund 0,8 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 11 Betriebe (ca. 1,3 % aller Anbieter in Paderborn); - 1 Leerstand
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - deutlicher Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen (insb. Nahrungs- und Genussmittel) - Ankerbetrieb: Lebensmittelmarkt Marktkauf



Karte 14: Nahversorgungszentrum Detmolder Straße

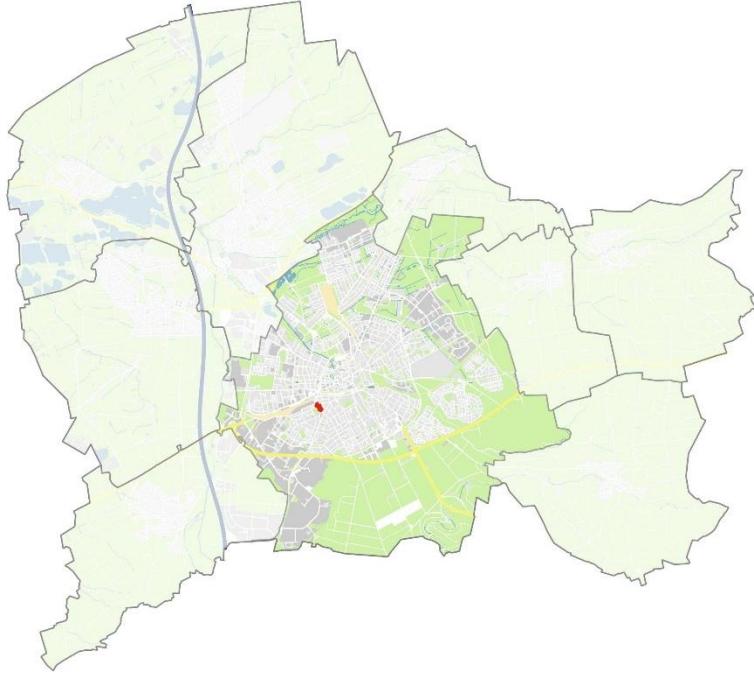


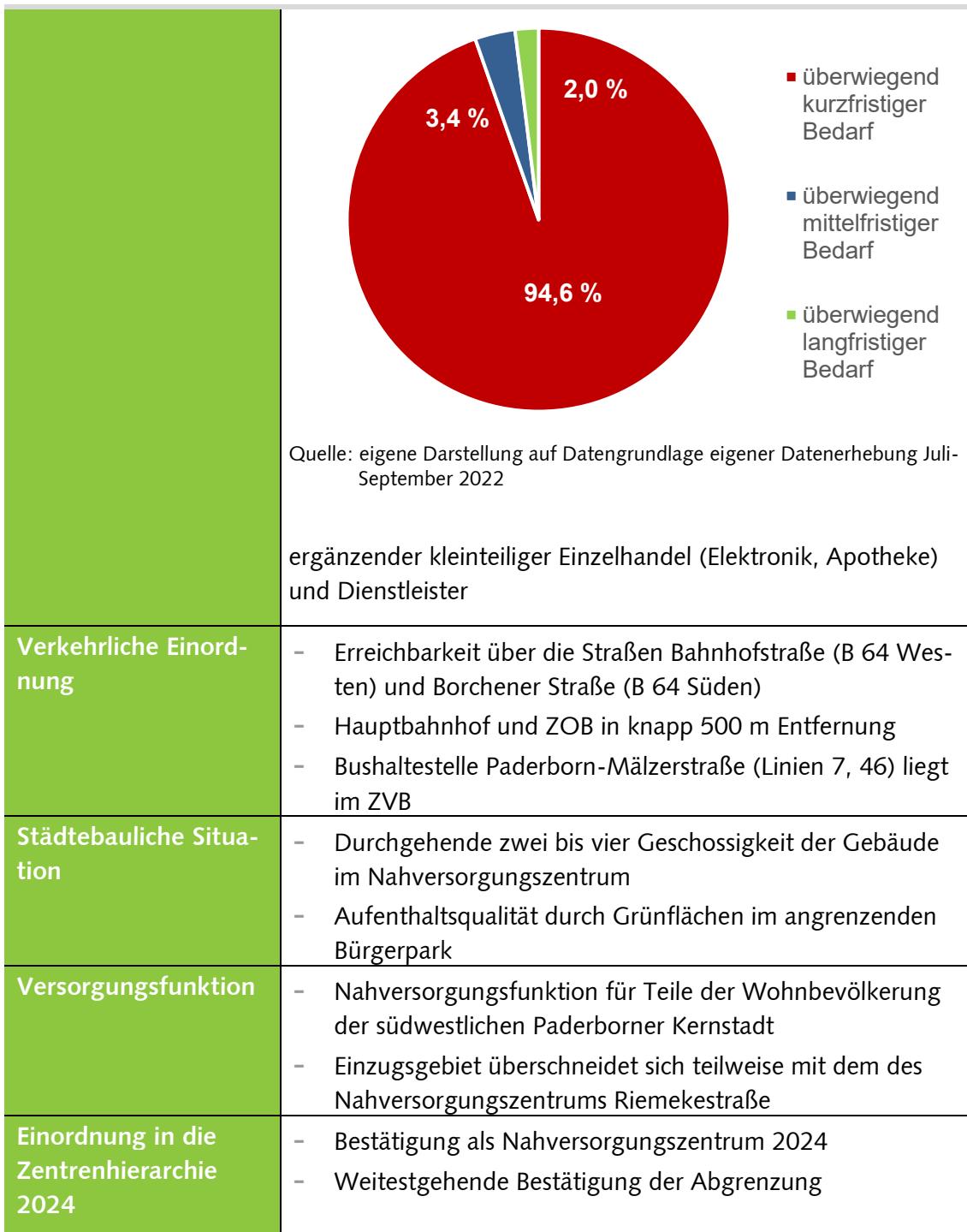
Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum Detmolder Straße:

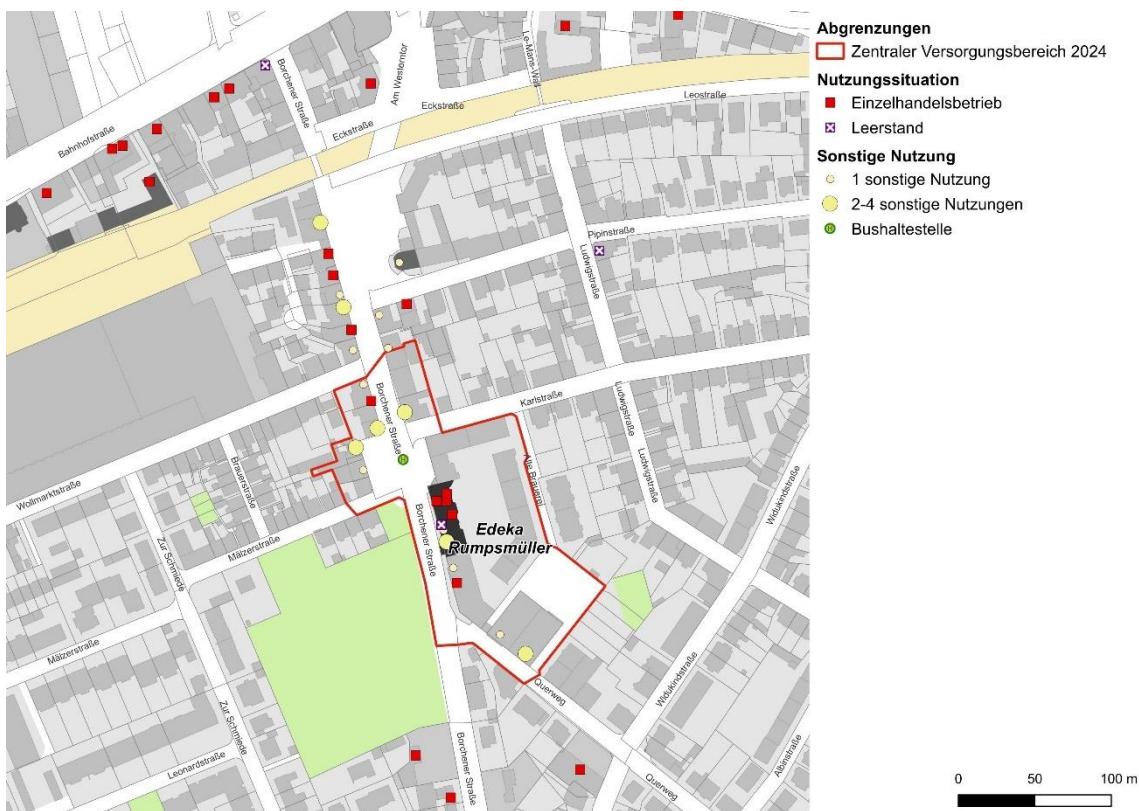
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im Nahbereich
- Zum **Erhalt** des Nahversorgungszentrums ist es dringend notwendig, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in städtebaulich nicht integrierten Lagen über den Bestand hinaus auszuschließen.

5.2.1.6 Nahversorgungszentrum Borchener Straße

Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen) ca. 57 % der gesamten Paderborner Bevölkerung (Stand 31.12.2023)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausrichtung des ZVB entlang der Borchener Straße zwischen der Wollmarktstraße im Norden und dem Querweg im Süden
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungszentrum - innerstädtischer Wettbewerb insbesondere mit dem ZVB Riemekestraße, ferner ZVB Innenstadtzentrum und SO Südring-Center / Kaufland
Einwohner*innen im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 1.700 m² VK im ZVB (rund 0,5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 35 Betriebe (ca. 1,3 % aller Anbieter in Paderborn); - 1 Leerstand
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - deutlicher Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen (insb. Nahrungs- und Genussmittel) - Ankerbetriebe: Lebensmittelvollsortimenter Edeka (knapp großflächig) und Lebensmitteldiscounter Aldi (geringe Verkaufsfläche)



Karte 15: Nahversorgungszentrum Borchener Straße

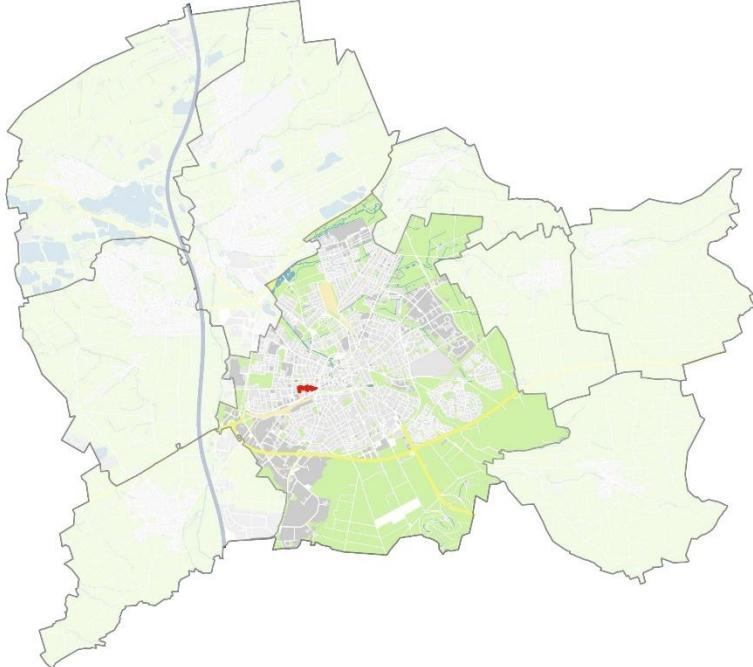


Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum Borchener Straße:

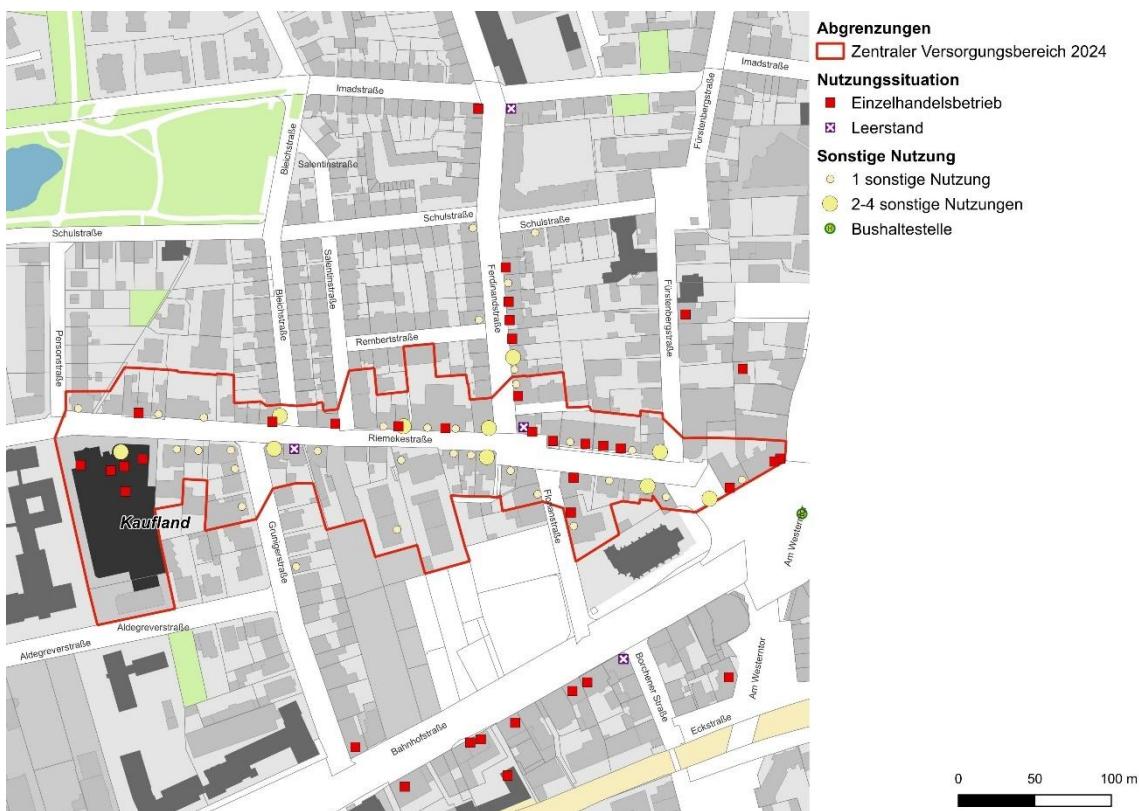
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die südwestliche Kernstadt
- Zur **Stärkung** des Nahversorgungszentrums ist es dringend notwendig, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente insbesondere am Sonderstandort Südring-Center und in übrigen städtebaulich nicht integrierten Lagen über den Bestand hinaus auszuschließen.

5.2.1.7 Nahversorgungszentrum Riemekestraße

<p>Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen) - ca. 57 % der gesamten Paderborner Bevölkerung (Stand 31.12.2023)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzt westlich an den ZVB Innenstadtzentrum an - Erstreckt sich entlang der Riemekestraße im Bereich zwischen Am Westerstor und der Personstraße
<p>Wettbewerbssituation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungszentrum - innerstädtischer Wettbewerb insbesondere mit dem ZVB Innenstadtzentrum und dem dort vorhandenen Lebensmittelangebot (Eröffnung Rewe am den Königsplätzen, Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf einer Teilfläche des ehemaligen Warenhauses Galerie Karstadt Kaufhof im Gespräch) und ZVB Borchener Straße)
<p>Einwohner*innen im Einzugsgebiet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen) - Ca. 7.000 Einwohner*innen im Nahbereich (600-m-Radius)
<p>Verkaufsfläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 4.900 m² VK im ZVB (rund 1,3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 27 Betriebe (ca. 3,1 % aller Anbieter in Paderborn); - 2 Leerstände
<p>Einzelhandelsstruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - deutlicher Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen (insb. Nahrungs- und Genussmittel)

	<ul style="list-style-type: none"> - Ankerbetrieb: Lebensmittelmarkt Kaufland <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>6,0 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>75,6 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>18,3 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlage eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p> <p>ergänzender kleinteiliger Einzelhandel (u. a. Elektronik, Medizin, Apotheke, Bäckerei)</p>	Kategorie	Anteil (%)	überwiegend kurzfristiger Bedarf	6,0 %	überwiegend mittelfristiger Bedarf	75,6 %	überwiegend langfristiger Bedarf	18,3 %
Kategorie	Anteil (%)								
überwiegend kurzfristiger Bedarf	6,0 %								
überwiegend mittelfristiger Bedarf	75,6 %								
überwiegend langfristiger Bedarf	18,3 %								
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung über die Bundesstraße B 64 über den Heinz-Nixdorf-Ring, die Bahnhofstraße oder die Borchener Straße - Fußläufige Distanz zum Hauptbahnhof und ZOB - Um den ZVB herum liegen mehrere Bushaltestellen: u.a. Paderborn-Schulstraße (Linien 61, 68 und UNI), Paderborn-Westerntor 								
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> - gewachsenes Zentrum - kleinteilige Strukturen mit Ausnahme des Anbieters Kaufland 								
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsfunktion für Teile der Wohnbevölkerung der westlichen Paderborner Kernstadt - Zusätzliche Nahversorgungsfunktion für die Paderborner Innenstadt 								
Einordnung in die Zentrenhierarchie 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Bestätigung als Nahversorgungszentrum 2024 - Weitestgehende Bestätigung der Abgrenzung 								

Karte 16: Nahversorgungszentrum Riemekestraße

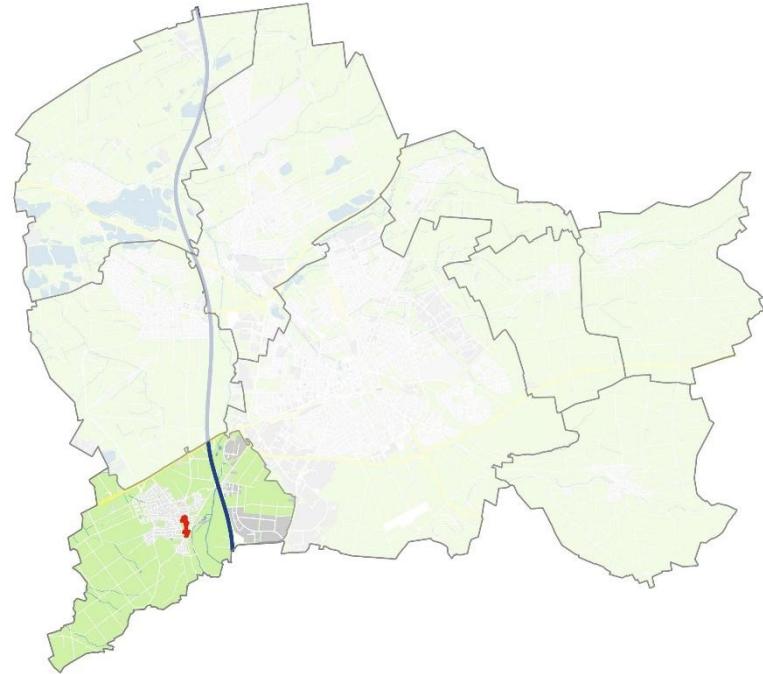


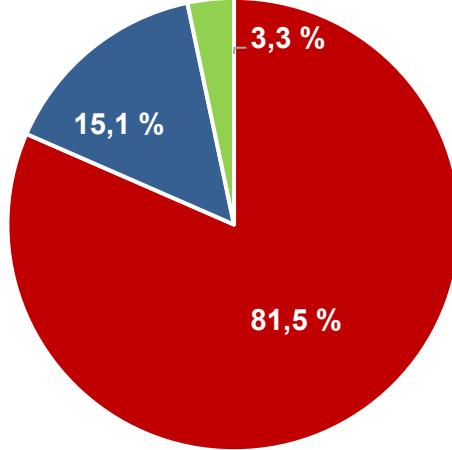
Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum Riemekestraße:

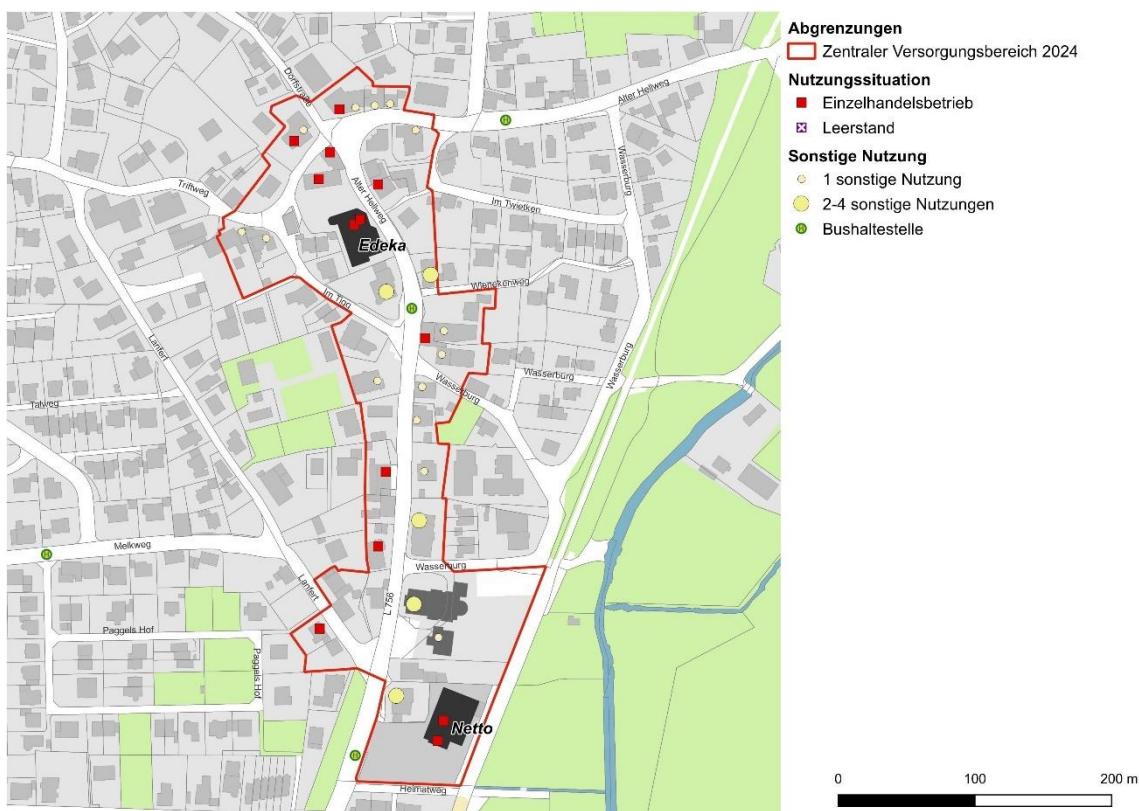
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die westliche Kernstadt und die Innenstadt
- Zum **Erhalt** des Nahversorgungszentrums ist es dringend notwendig, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente insbesondere am Sonderstandort Südring-Center und in übrigen städtebaulich nicht integrierten Lagen über den Bestand hinaus auszuschließen.

5.2.1.8 Nahversorgungszentrum Wewer

Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Wewer räumlich abgesetzt, südwestlich der Kernstadt (7.160 Einwohner*innen) ca. 5 % der gesamten Paderborner Bevölkerung (Stand 31.12.2023)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Ausrichtung entlang des Alten Hellwegs und der Straße Im Tigg sowie angrenzender Straßen
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungszentrum - Innerstädtischer Wettbewerb gering ausgeprägt
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Wewer (ca. 7.160 Einwohner*innen)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 2.300 m² VK im ZVB (rund 0,6 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 13 Betriebe (ca. 1,5 % aller Anbieter in Paderborn)
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - deutlicher Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen (insb. Nahrungs- und Genussmittel) - Ankerbetriebe: Lebensmittelvollsortimenter Edeka und Lebensmitteldiscounter Netto (beide nicht großflächig) - Edeka mit Veränderungs- bzw. Verlagerungsabsichten

	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>81,5 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>15,1 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>3,3 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlage eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p> <p>ergänzender kleinteiliger Einzelhandel (Bekleidung, Apotheke, Bäckerei) und Dienstleister</p>	Kategorie	Anteil (%)	überwiegend kurzfristiger Bedarf	81,5 %	überwiegend mittelfristiger Bedarf	15,1 %	überwiegend langfristiger Bedarf	3,3 %	
Kategorie	Anteil (%)									
überwiegend kurzfristiger Bedarf	81,5 %									
überwiegend mittelfristiger Bedarf	15,1 %									
überwiegend langfristiger Bedarf	3,3 %									
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> - räumliche Nähe zu den Bundesstraße B 1 (mit zwei nördlich von Wewer gelegenen Anschlussstellen) und B 64 sowie zur Bundesautobahn A33 sorgt für gute überörtliche Erschließung - Mehrere Bushaltestellen im Gebiet des ZVB u.a. Paderborn-Im Tigg (Linien 2, 24, 28) und Paderborn-Winkelsgarten (Linien 2, 24, 28) 									
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> - gewachsenes, historisches Zentrum im Bereich Alter Hellweg/Dorfstraße - kleinteilige Bebauungsstrukturen - Nahversorgungszentrum gut integriert in Wohnbereiche - Netto deutlich räumlich abgesetzt, südlich des Kernbereichs 									
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung in Wewer 									
Einordnung in die Zentrenhierarchie 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Bestätigung als Nahversorgungszentrum 2024 - Weitestgehende Bestätigung der Abgrenzung 									

Karte 17: Nahversorgungszentrum Wewer

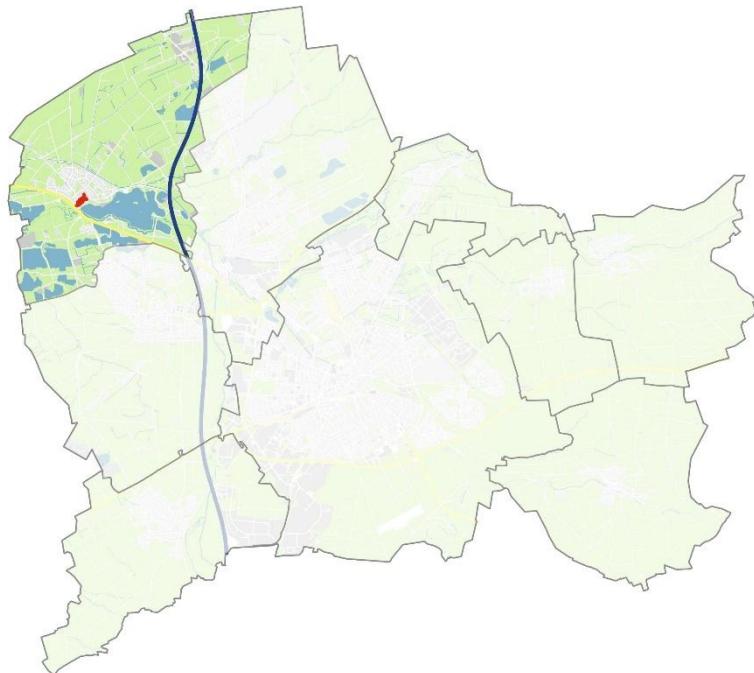


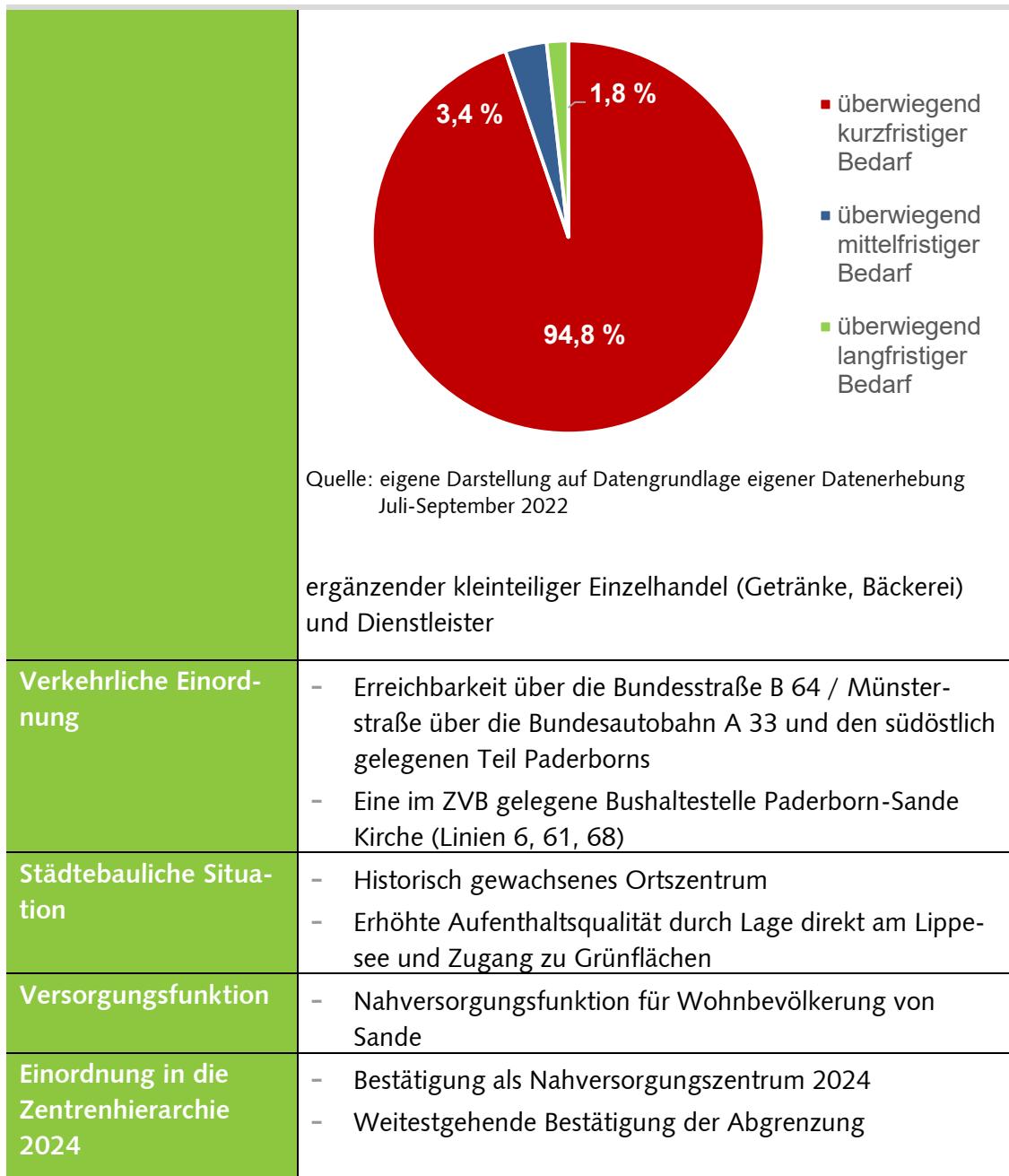
Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Nahversorgungszentrum Wewer:

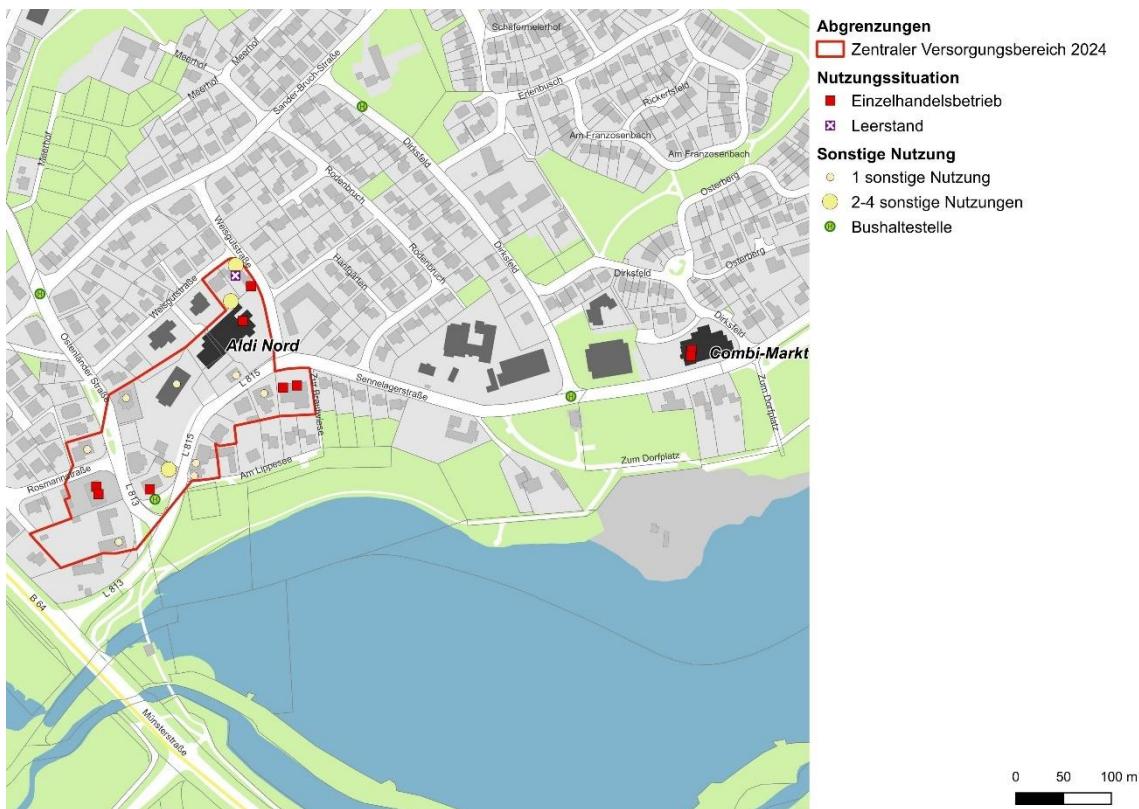
- **Sicherung** der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Wewer, Abrundung/Ergänzung des Lebensmittelangebots ggf. durch Neubau bzw. Ansiedlung eines großflächigen, modernen Anbieters oder Erweiterung eines bestehenden Markts
- Identifizierung von Potenzialflächen im ZVB, um den Vollsortimenter im ZVB zu halten
- **Sicherung und Erhalt** des ergänzenden, kleinteilig strukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots und des gastronomischen Angebots
- Zur **Stärkung** des Stadtteilzentrums ist es dringend notwendig, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente insbesondere am Sonderstandort Frankfurter Weg und in übrigen städtebaulich nicht integrierten Lagen über den Bestand hinaus auszuschließen.

5.2.1.9 Nahversorgungszentrum Sande

Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Sande räumlich abgesetzt, nordwestlich der Kernstadt (ca. 5.690 Einwohner*innen) ca. 4 % der gesamten Paderborner Bevölkerung (Stand 31.12.2023)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kompakter ZVB in Teilbereichen der Sennelagerstraße und Ostenländer Straße
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungszentrum - innerstädtischer Wettbewerb insbesondere mit dem ZVB Elsen und ZVB Schloß Neuhaus
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Sande (ca. 5.690 Einwohner*innen)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 1.700 m² VK im ZVB (rund 0,4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 8 Betriebe (ca. 0,9 % aller Anbieter in Paderborn); - 1 Leerstand
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - deutlicher Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen (insb. Nahrungs- und Genussmittel) - Ankerbetrieb: großflächiger Lebensmitteldiscounter Aldi (moderner und zukunftsfähiger Anbieter)



Karte 18: Nahversorgungszentrum Sande



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

Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum Sande:

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Sande

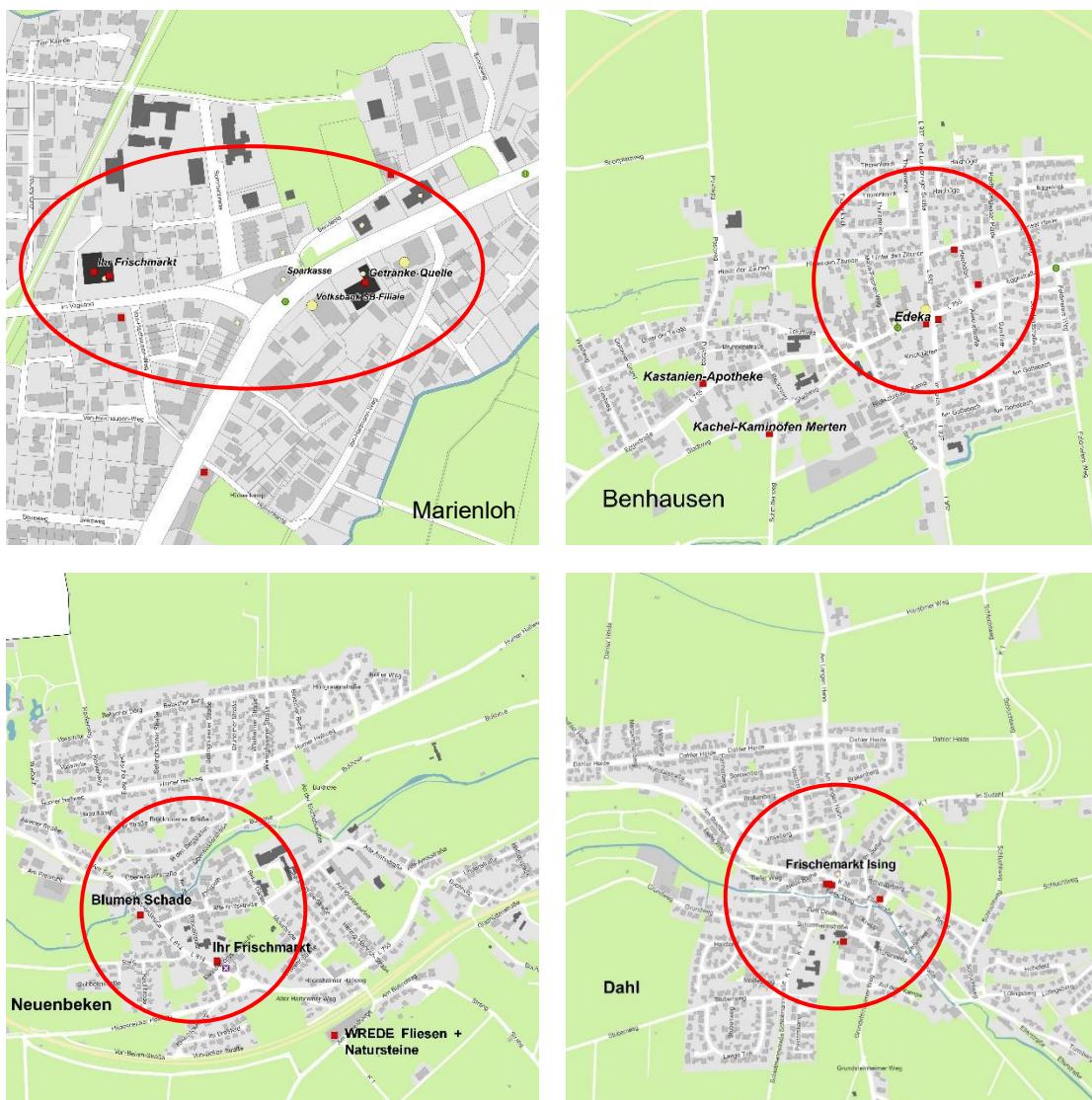
5.2.2 Ortsmitten

Die in den vier Stadtteilen Marienloh, Benhausen, Neuenbeken und Dahl ausgewiesenen Ortsmitten (vgl. nachfolgende Karten) sind im rechtlichen Sinn keine zentralen Versorgungsbereiche. Die Anbieter in Marienloh fallen in diese Kategorie, nachdem aus Gutachtersicht aufgrund der geringen Gesamtverkaufsfläche sowie fehlender städtebaulicher Qualitäten (insb. Aufenthaltsqualität) kein Nahversorgungszentrum mehr ausgewiesen werden kann. Die drei anderen Ortsmitten sind auch im Jahr 2015 als solche im Konzept aufgenommen. Die jeweils in den Stadtteilen vertretenen Lebensmittelanbieter und ihr Umfeld markieren den räumlichen Umgriff der jeweiligen Ortsmitte.

Die Bereiche sind mit ihrem Angebot quantitativ deutlich unterdurchschnittlich aufgestellt. Es handelt sich um Solitärlagen von Lebensmittelmärkten und -läden in städtebaulich integrierter Lage, die für den jeweiligen Stadtteil eine zwar eingeschränkte, jedoch wichtige Versorgungsbedeutung entfalten. Im Fall des Stadtteils Marienloh gibt es kleinteiligen, den Lebensmittelhandel ergänzenden, Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. In Benhausen, Neuenbeken und Dahl ist auch jeweils ein Bäcker ansässig. Die Ortsmitten fallen in die Kategorie der Nahversorgungsstandorte, auch wenn diese die Mindestgröße der strukturprägenden Märkte von 400 m² bis auf den Anbieter in Marienloh nicht aufweisen. Sie dienen

heute einer wohnortnahmen, jedoch aufgrund der eingeschränkten Verkaufsflächengrößen nur rudimentären Versorgung der Bevölkerung.

Karte 19: Ortsmitten in Paderborn



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

5.2.3 Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Bei den ergänzenden Standorten des Einzelhandels handelt es sich um nahversorgungsrelevante Anbieter, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Paderborn integriert sind und eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, jedoch keinen städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereich ausbilden. Es sind sogenannte **Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage von sonstigen Grundversorgungsstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage** zu unterscheiden.

Als relevante Kriterien für die Einstufung als Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage sind herauszustellen:

- städtebauliche Integration des Standorts in Wohnsiedlungsbereiche mit ausreichender Mantelbevölkerung und fußläufiger Erreichbarkeit sowie
- Vorhandensein eines strukturprägenden (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) Lebensmittelmarkts, Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Paderborner Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner*innen möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb Paderborns nicht ausschließlich über zentrale Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, schließen **städtebaulich integriert gelegene solitäre Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Paderborn nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann, zumal nicht in jedem Stadtbezirk ein solcher ausgewiesen werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Paderborns – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandorts bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungs-

standort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erfüllen diese städtebauliche Schutzfunktion nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können in Paderborn **27 solitäre Nahversorgungsstandorte** in städtebaulich integrierter Lage (Definition vgl. Kapitel 4.1.1) im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

Tabelle 16: Übersicht über die bestehenden Nahversorgungsstandorte ab 400 m²

Stadtteil	<u>derzeitiger</u> Anbieter	Straße
Kernstadt	Ünlü Market	Abtsbrede
Kernstadt	M. Kara Lebensmittel (mittlerweile nachgenutzt)	Arndtstraße
Kernstadt	Bioladen Wedde	Nordstraße
Kernstadt	Combi	Rolandsweg
Kernstadt	Aldi	Hardehauser Weg
Kernstadt	Aldi	Ingolstädter Weg
Kernstadt	Rewe	Schwabenweg
Kernstadt	Aldi	Rathenaustraße
Kernstadt	Lidl	Bahnhofstraße
Kernstadt	Lidl	Neuhäuser Straße
Kernstadt	Lidl	Warburger Straße
Kernstadt	Netto	Benhauser Straße
Kernstadt	Netto	Jahnstraße
Kernstadt	Netto	Kaukenberg
Kernstadt	Rewe	Klöcknerstraße
Kernstadt	Rewe	Warburger Straße
Schloß Neuhaus	Aslan Lebensmittel	Derenthalstraße
Schloß Neuhaus	Lidl	Hatzfelder Straße
Schloß Neuhaus	Rewe	Dubelohstraße
Schloß Neuhaus	Penny	Bielefelder Straße
Schloß Neuhaus	Rewe	Danziger Straße
Elsen	Aldi	Wewerstraße
Elsen	Lidl	Meßdornstraße
Elsen	Penny	Sander Straße
Sande	Combi	Sennelagerstraße
Marienloh	Ihr Frischmarkt	Im Vogtland
Wewer	Aldi	Wewersches Bruch

Quelle: eigene Zusammenstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juli-September 2022

Vierzehn der genannten Anbieter (zehn Lebensmitteldiscounter und vier -vollsortimenter) haben dabei Verkaufsflächen von z. T. deutlich unter 800 m², woraus sich **ggf. ein wettbewerblicher Anpassungsdruck** ergeben könnte (vgl. hierzu auch Kapitel 4.3.5).⁴⁴

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gut-achterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht und städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind (vgl. Kapitel 5.4.2).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können (wie z. B. insbesondere in der Kernstadt) und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, was insbesondere auf räumlich unversorgte Siedlungsrandbereiche i. d. R. nicht zutrifft, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 5.000 Einwohner*innen im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohner*innen wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

⁴⁴ Diese Märkte weisen heute weitestgehend marktunübliche Verkaufsflächengrößen auf, leisten aufgrund ihrer häufig gut integrierten Lage mitten in Wohngebieten jedoch einen wichtigen Beitrag zur (fußläufigen) Nahversorgung der Bevölkerung. Diese Standorte gilt es zu identifizieren und für die Zukunft zu sichern, denn sie müssen einer wachsenden Konkurrenz von „außen“, entweder von Standorten innerhalb Paderborns oder auch außerhalb der Stadt standhalten.

- Umso wichtiger ist es für die Stadt Paderborn **ihre bestehenden Nahversorgungsstandorte mit Blick auf die Grundversorgungsfunktion für räumlich unterversorgte Stadtbereiche zu stärken**. Für einige Standorte können mittelfristig Maßnahmen zur Standortsicherung erforderlich werden, dazu können Umstrukturierungen, Erweiterungen oder auch Neubauten gehören.
- Sonstige **Grundversorgungsstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage** dienen nicht einer fußläufigen Versorgung der Bevölkerung Paderborns. Diese im Stadtgebiet bestehenden Standorte genießen Bestandsschutz, sind jedoch vor dem Hintergrund, dass sie keine Relevanz für die Nahversorgung haben, **nicht weiterzuentwickeln**. Ebenso sind neue Standorte (für Lebensmittel Märkte) in städtebaulich nicht integrierter Lage auszuschließen.
- Eine **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Hinblick auf ein adäquates (ergänzendes) Lebensmittelangebot** ist für alle Stadtteil- und Nahversorgungszentren (außer Riemekestraße und Detmolder Straße, die jeweils über einen Verbrauchermarkt verfügen und Sande mit einem großflächigen Lebensmitteldiscounter) eine zukünftige Aufgabe. Insbesondere für kleinere Zentren entfaltet ein adäquates, an heutige Anforderungen und Standards hinsichtlich der Verkaufsflächengröße angepasstes, Lebensmittelangebot eine Ankerfunktion für den übrigen Einzelhandel und das Dienstleistungsangebot. Das Lebensmittelangebot in der Innenstadt, das bislang undeutlich unterrepräsentiert war, wird mit der Eröffnung des Rewe-Markts (erfolgte im Mai 2024) sowie der perspektivischen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, zukünftig entsprechend vertreten sein. Die Versorgungssituation und -bedeutung der Innenstadt als herausragendes Versorgungszentrum der Stadt Paderborn wird deutlich verbessert.

5.2.4 Sonderstandorte des überwiegend großflächigen Einzelhandels

Sonderstandorte des überwiegend großflächigen Einzelhandels dienen i. S. d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten**. Sie **ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur**. Der Standorttyp der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- städtebaulich nicht integrierte Lage,
- gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e) / Versorgungsbedeutung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot.

Die großflächigen Angebote entfalten eine kommunale und regionale Versorgungsbedeutung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind.

Sonderstandorte sind gesamtstädtisch (und teilweise auch darüber hinaus) bedeutsame Standorte an denen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten der nicht zentrenrelevanten Warengruppen gruppiert werden sollen. Zum typischen Besatz gehören insbesondere Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser.

Sonderstandorte zeichnen sich dadurch aus, dass sie

- als Agglomeration aus Kunden- und Anbietersicht attraktive Angebotskopplungen bieten (z. B. Möbel- und Baumarkt sortimente) bzw. charakteristische Gestalt in der Einzelhandelsstruktur,
- aufgrund der Standortgröße und Lagevorteile erwarten lassen, dass sich solche Angebotskopplungen grundsätzlich ansiedeln lassen,
- aufgrund der Verkaufsflächenvolumina eine räumlich weitreichende, regelmäßig gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung haben bzw. erwarten lassen,
- einen gewissen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente anbieten und von ihnen daher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst werden können
- und dass sie nicht zuletzt auch relevante Auswirkungen auf den Verkehr und das Stadtbild sowie weitere gesamtstädtische Aspekte nach sich ziehen können.

Die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen keine rechtlich bindende Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Einzelfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke/Parzellen – überschreiten. Die Vereinbarkeit von Neuansiedlungen oder Erweiterungen vorhandener Betriebe mit den Zielsetzungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes sollte mit den Mitteln der Bauleitplanung sichergestellt werden. Insbesondere sollte in derartigen Fällen die zulässige Verkaufsflächengröße und die zulässige Sortimentsstruktur hinsichtlich des Kern- und Randsortiments Gegenstand bauleitplanerischer Festsetzungen sein. Dies erfordert in aller Regel eine Sondergebietsfestsetzung.

Festlegungen in der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die folgende Tabelle enthält die Einordnung der Sonderstandorte und des Ergänzungsstandorts gemäß EHK 2015 und die Neueinstufung gemäß Evaluierung 2024:

Tabelle 17: Einordnung der Sonderstandorte/des Ergänzungsstandorts in die Standortstruktur 2024

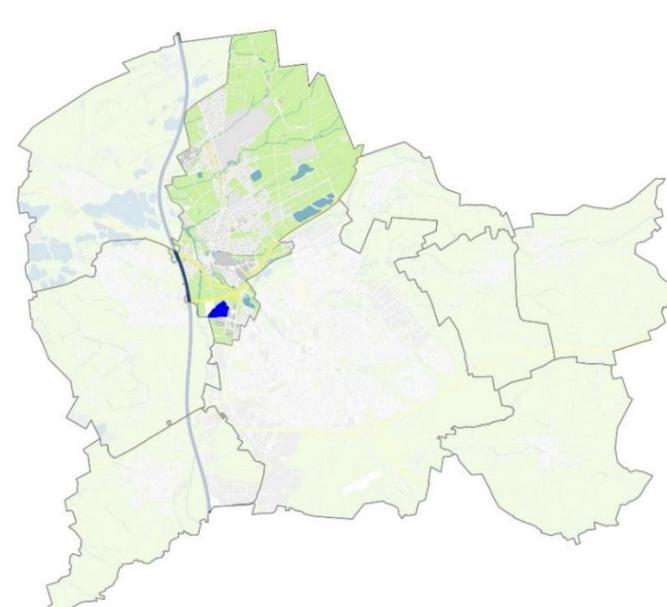
Sonderstandort/Ergänzungsstandort gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015	Einordnung in die Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024
Sonderstandort Möbel/Baumarkt	<ul style="list-style-type: none"> - <i>funktionaler, geplanter Einzelhandelsstandort „auf der grünen Wiese“; Angebotsschwerpunkt in nicht zentrenrelevanten Warengruppen (Anbieter Hornbach und Möbel Höffner)</i> <p>→ Sonderstandort des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (Wilfried-Finke-Allee)</p>
Sonderstandort Marienloher Straße	<ul style="list-style-type: none"> - <i>derzeit überwiegt das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel</i> - <i>Leerstand des ehem. Anbieters Hornbach</i> - <i>perspektivische Aktivierung vorhandener Flächen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimentsanbietern</i> <p>→ Sonderstandort des (perspektivisch) überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels</p>
Sonderstandort Frankfurter Weg	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Weitläufiger Gewerbe- und Einzelhandelsstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage im südwestlichen Kernstadtgebiet; Angebotsschwerpunkt in nicht zentrenrelevanten Warengruppen (größte Anbieter Hagebau-markt, Toom, Poco)</i> <p>→ Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels</p>
Sonderstandort Dören	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Weitläufiger, gewerblich geprägter Sonderstandort in der östlichen Kernstadt mit einem Angebotsschwerpunkt in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen (Sconto, Roller, Blumen Risse, Löckenhoff)</i> - <i>Der Dören-Park, als Bestandteil des SO Dören, besteht aus verschiedenen Einzelhandelsbetrieben beidseits der Senefelder Straße auch mit zentrenrelevanten Warengruppen: u. a. Nahrungs- und Genussmittel (Aldi), Spielwaren (Toys World), Bekleidung (Kik, Takko); der quantitative Schwerpunkt liegt jedoch in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen (v. a. Möbel)</i> <p>→ Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels</p>

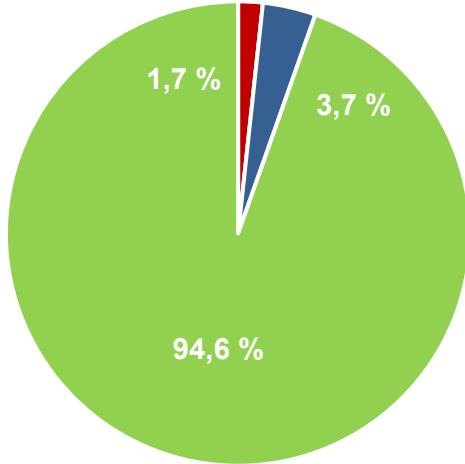
Sonderstandort/Ergänzungsstandort gemäß	
Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015	Einordnung in die Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024
Sonderstandort Detmolder Straße	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort ist derzeit geprägt durch einen einzigen großflächigen Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Lucky Bike) - zukünftige städtebauliche Zielvorstellung: Ansiedlung von Wohnen und kleinteiligem Gewerbe, ggf. kleinteiligem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel; zukünftig kein großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorgesehen <p>→ kein Sonderstandort</p>
Ergänzungsstandort Südring-Center/Kaufland	<ul style="list-style-type: none"> - Einkaufscenter und Anbieter Kaufland im südlichen Kernstadtgebiet mit einem Angebots-schwerpunkt in nahversorgungs- und zentren-relevanten Warengruppen - Begriff Ergänzungsstandort aus dem EHK 2015 wird ersetzt durch <p>→ Sonderstandort des überwiegend zentrenrelevanten Einzelhandels</p>

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

5.2.4.1 Sonderstandort des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Wilfried-Finke-Allee

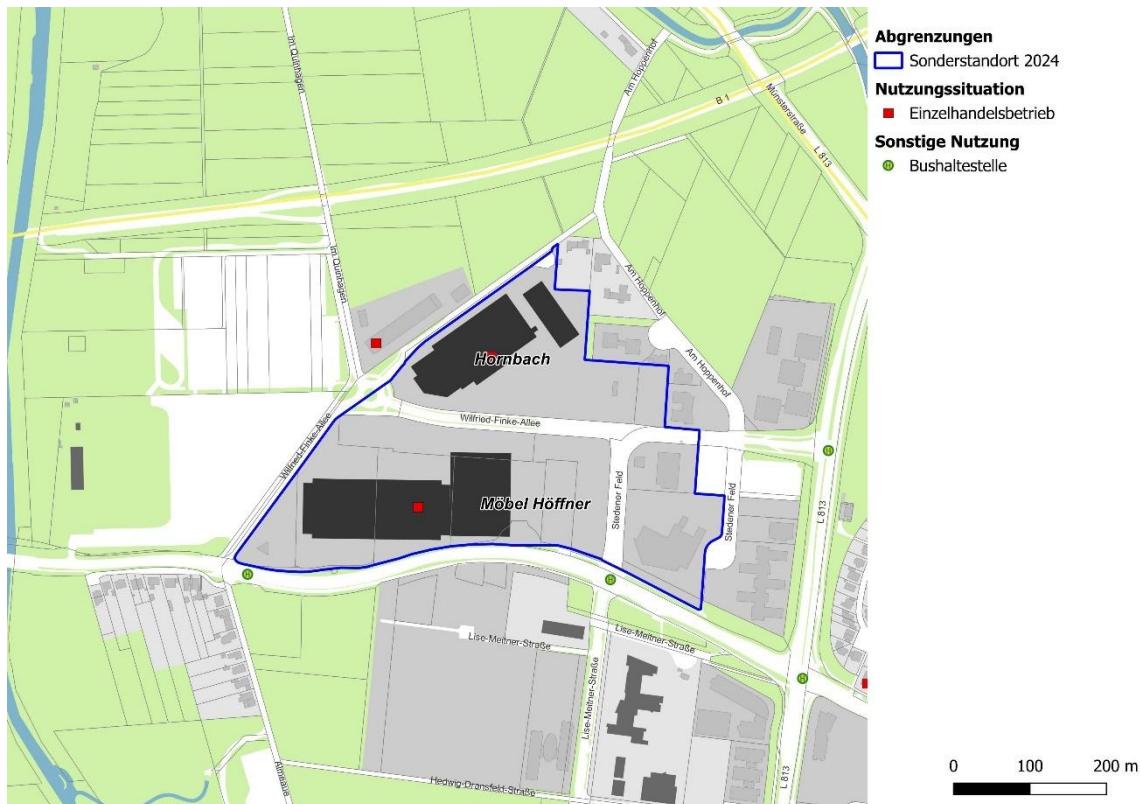
Der Sonderstandort Wilfried-Finke-Allee befindet sich nördlich der Paderborner Straße im Stadtteil Elsen. Er fasst die Anbieter Hornbach und Möbel Höffner an einem Sonderstandort zusammen.

Lage	<p style="margin: 0;">Stadtteil Schloß Neuhaus nordwestlich der Kernstadt (ca. 27.760 Einwohner*innen; ca. 17 %; Stand 31.12.2023)</p>  <p style="margin: 0;">Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-Sept. 2022</p>
------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Ausrichtung des SO entlang der Wilfried-Finke-Allee zwischen Im Quinhagen und Stedener Feld 								
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Gering ausgeprägter innerstädtischer Wettbewerb mit den Sonderstandorten Dören und Frankfurter Weg (Bau- markt sortiment und Möbel) 								
Einwohner*innen im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Schloß Neuhaus (ca. 27.760 Einwohner*innen; Stand 31.12.2023) - Gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet 								
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 52.300 m² VK im SO (rund 12,9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - Zwei Betriebe (0,2 % aller Anbieter in Paderborn) 								
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Deutlicher Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs (insb. Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente) - Sonderstandort besteht aus den zwei flächenmäßig größten Paderborner Anbietern Hornbach und Möbel Höffner (und einem Autohaus)  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Demand Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>1,7 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>3,7 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>94,6 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlage eigener Datenerhebung Juli-Sept. 2022</p>	Demand Type	Percentage	überwiegend kurzfristiger Bedarf	1,7 %	überwiegend mittelfristiger Bedarf	3,7 %	überwiegend langfristiger Bedarf	94,6 %
Demand Type	Percentage								
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1,7 %								
überwiegend mittelfristiger Bedarf	3,7 %								
überwiegend langfristiger Bedarf	94,6 %								
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit über die Paderborner Straße (A 33) und den Heinz-Nixdorf-Ring (B 1) - Mehrere Bushaltestellen in kurzer Distanz zum SO u.a. Paderborn- Arena / Almeaue und Paderborn- Stedener Feld (beide Linien 6, 62 und 68) sowie Paderborn-Hoppenhof (Linien 8 und 61) und Paderborn-Heinz-Nixdorf-Ring (Alle genannten Linien) 								
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> - funktionaler, geplanter Einzelhandelsstandort „auf der grünen Wiese“ 								

Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Sortimente Versorgungsfunktion für das gesamte Paderborner Stadtgebiet darüber hinaus regionale und überregionale Versorgungsfunktion
Einordnung in die Standortstruktur 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels - Weitestgehende Bestätigung der Abgrenzung

Karte 20: **Sonderstandort des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels Wilfried-Finke-Allee**



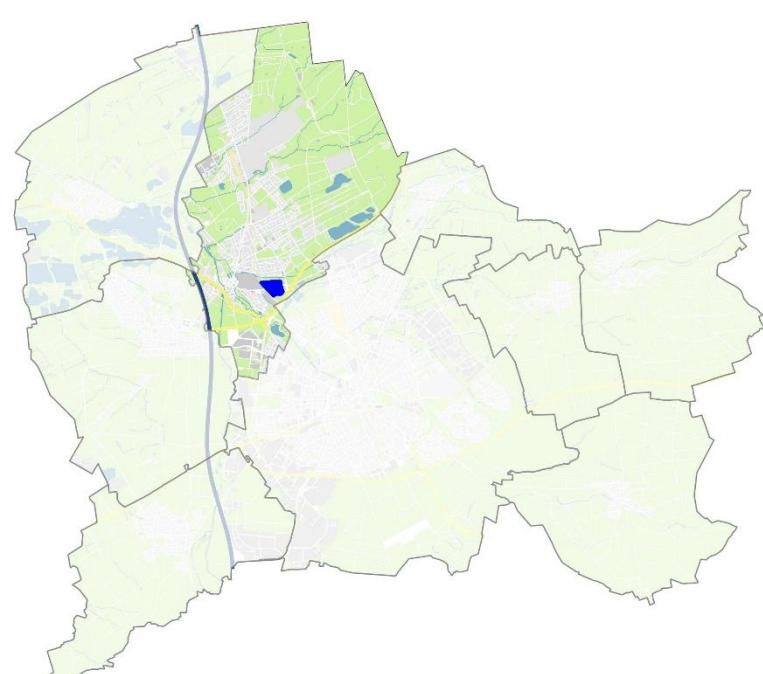
Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

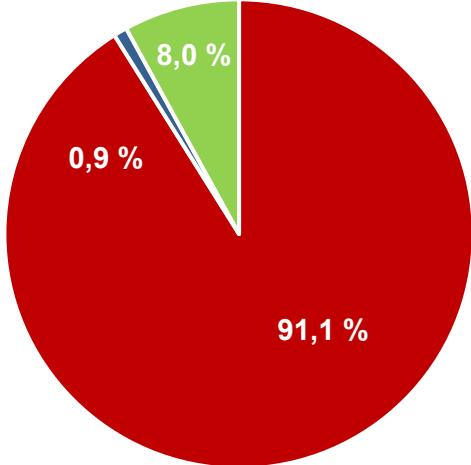
Entwicklungsziele und -empfehlungen für den definierten Sonderstandort:

- Künftige Entwicklungen müssen vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente abstellen.
- Konsequente Vermeidung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Umstrukturierungen in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind möglich.

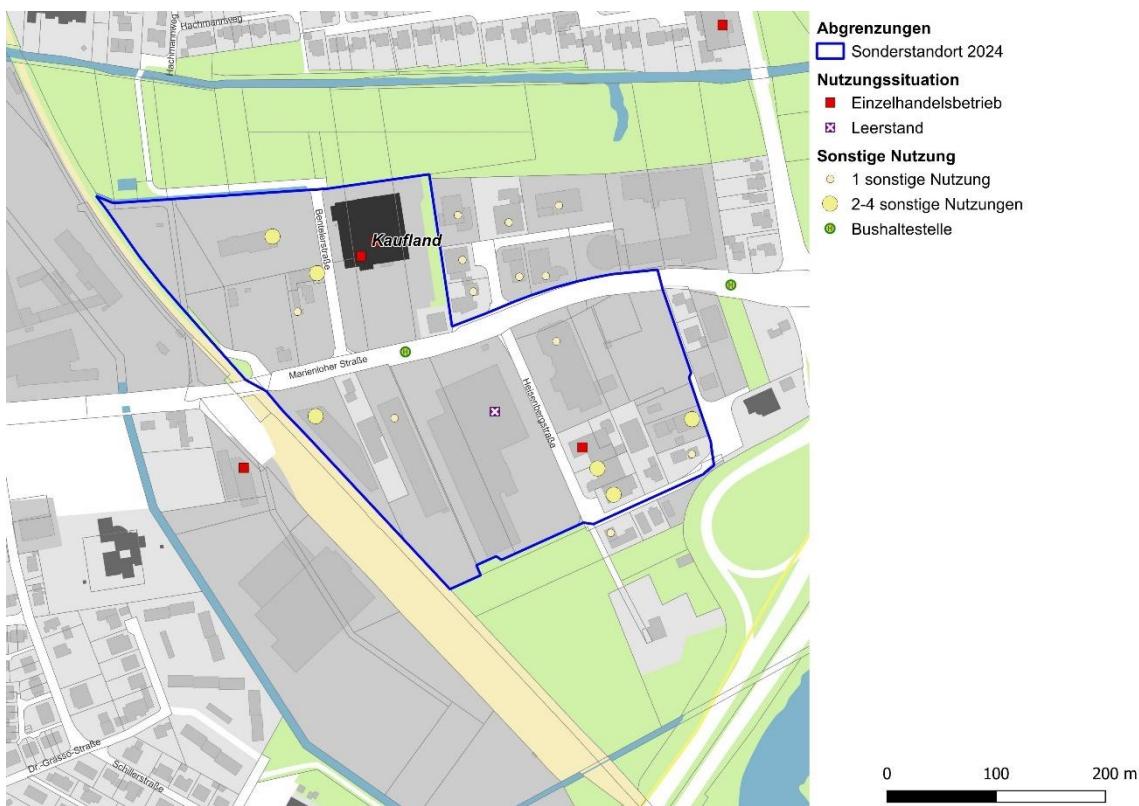
5.2.4.2 Sonderstandort des (perspektivisch) überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Marienloher Straße

Der Sonderstandort Marienloher Straße befindet sich an der südlichen Grenze des Paderborner Stadtteils Schloß Neuhaus. Die relevanteste Einzelhandelsfläche, ein ehemaliger Hornbach mit etwa 9.000 m² Gesamtverkaufsfläche, steht aktuell leer.

Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Schloß Neuhaus (ca. 27.760 Einwohner*innen; ca. 17 %; Stand 31.12.2023)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausrichtung entlang der Marienloher Straße von den Bahngleisen / dem Bahnübergang im Westen bis zum östlichen Teil der Heisenbergstraße im Osten
Wettbewerbssituat-ion	<ul style="list-style-type: none"> - innerstädtischer Wettbewerb mit dem ZVB Schloß Neuhaus und dem ZVB (in Entwicklung) Dr.-Rörig-Damm
Einwohner*innen im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Schloß Neuhaus (ca. 27.760 Einwohner*innen) - Teilweise gesamtstädtisches Einzugsgebiet
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - Ca 2.800 m² VK im SO (rund 0,7 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 4 Betriebe (0,5 % aller Anbieter in Paderborn); 1 großflächiger Leerstand

Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - derzeit Angebotsschwerpunkt in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlage eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p>
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit über die B 1 via Dubelohstraße bzw. die Schlossstraße - Eine Bushaltestelle im Sonderstandort: Paderborn-Bentelerstraße (Linie 58)
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> - funktionaler, geplanter Einzelhandelsstandort „in die Jahre gekommen“ (Seit dem Umzug von Hornbach steht einer von zwei Ankerbetrieben leer) - Umfeld geprägt von weiteren Gewerbeeinheiten
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungsfunktion für Teile der Wohnbevölkerung der nordwestlichen Paderborner Kernstadt sowie des südlichen Schloß Neuhaus - Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Einordnung in die Standortstruktur 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Sonderstandort des (perspektivisch) überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels - Weitestgehende Bestätigung der Abgrenzung

Karte 21: Sonderstandort des (perspektivisch) überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Marienloher Straße



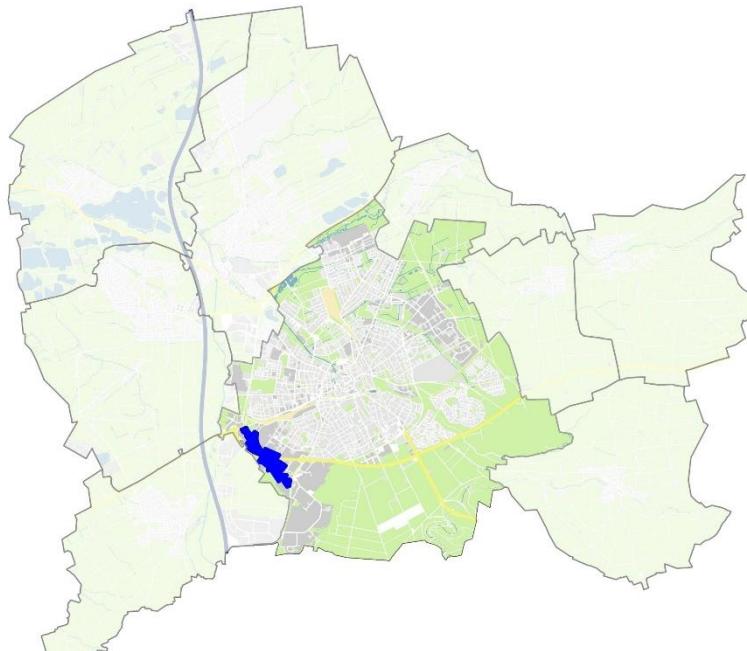
Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

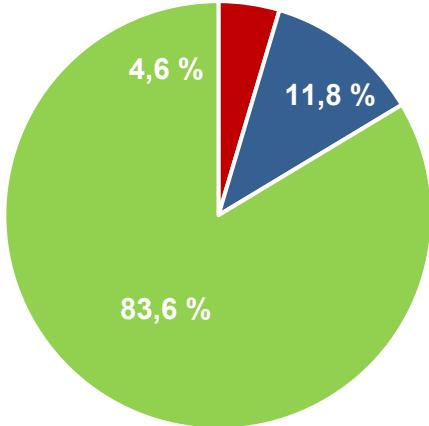
Entwicklungsziele und -empfehlungen für den definierten Sonderstandort:

- Künftige Entwicklungen müssen vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln der Evaluierung des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente abstellen. Eine Aktivierung des Leerstands muss mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment erfolgen oder mit sonstigem Gewerbe.
- Keine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes sind wünschenswert (von zentrenrelevantem Kernsortiment zu nicht zentrenrelevantem Kernsortiment).

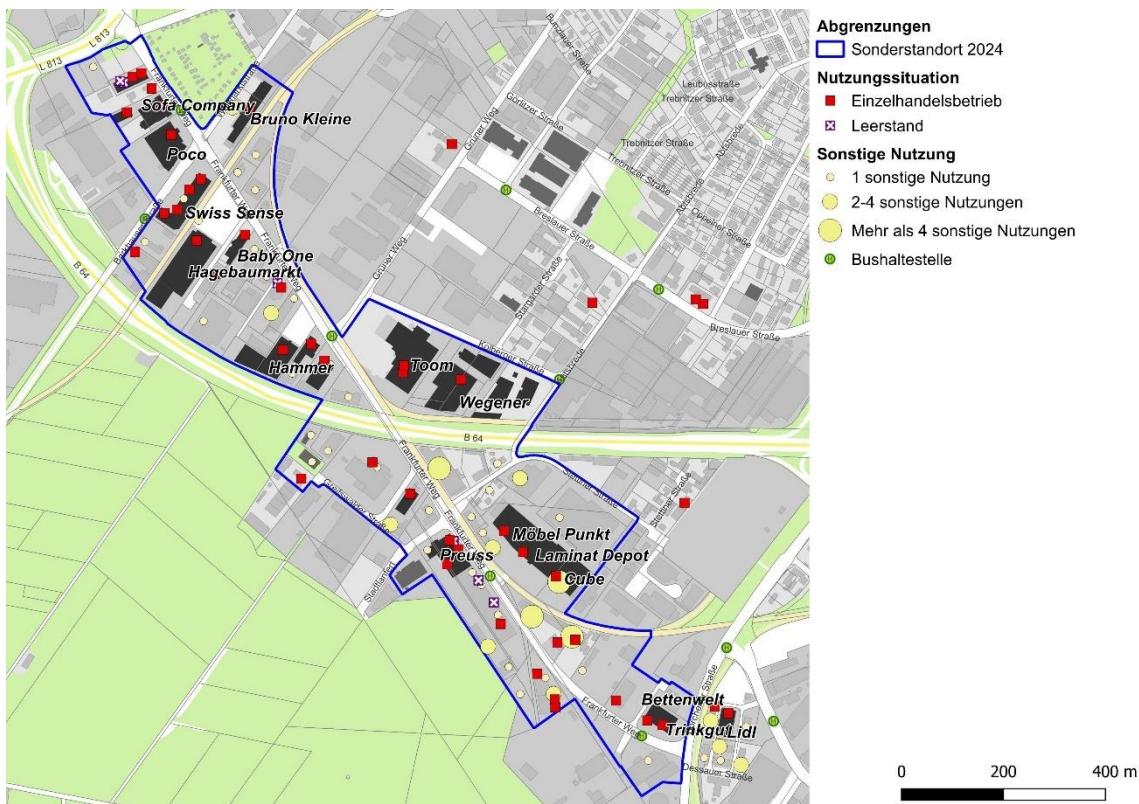
5.2.4.3 Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Frankfurter Weg

Der Sonderstandort Frankfurter Weg befindet sich in der südwestlichen Paderborner Kernstadt an der Grenze zum Stadtteil Wewer. Der Sonderstandort ist der flächenmäßig größte in Paderborn. Zu den größten Anbietern gehören unter anderem Hagebaumarkt, Toom und Poco.

Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen; ca. 57 % ; Stand 31.12.2023)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - SO liegt am Frankfurter Weg zwischen Heinz-Nixdorf-Ring / Wollmarktstraße im Nordwesten und Borchener Straße im Südosten
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Gering ausgeprägter innerstädtischer Wettbewerb mit den Sonderstandorten Dören und Wilfried-Finke-Allee (Baumarktsortiment und Möbel)
Einwohner*innen im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 56.200 m² VK im SO (rund 10 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 46 Betriebe (5,3 % aller Anbieter in Paderborn); 6 Leerstände
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - deutlicher Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen mit überwiegend langfristigem Bedarf (insb. Baumarktsortimente und Möbel)

	<ul style="list-style-type: none"> - Ankerbetriebe: Hagebaumarkt, Toom, POCO, Sofa Company  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>4,6 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>11,8 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>83,6 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlage eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p>	Kategorie	Anteil (%)	überwiegend kurzfristiger Bedarf	4,6 %	überwiegend mittelfristiger Bedarf	11,8 %	überwiegend langfristiger Bedarf	83,6 %
Kategorie	Anteil (%)								
überwiegend kurzfristiger Bedarf	4,6 %								
überwiegend mittelfristiger Bedarf	11,8 %								
überwiegend langfristiger Bedarf	83,6 %								
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit über die B 64 bzw. Borchener Straße - Sechs Bushaltestellen innerhalb / an der Abgrenzung des Sonderstandorts (von Norden nach Süden): Paderborn-Barkhauser Straße (Linien 2, 24, 28, 58, 62), Paderborn-Betriebshof (Linien 2, 3, 24, 28, 62), Paderborn-Frankfurter Weg (Linien 3, 58), Paderborn-Kolberger Straße (Linie 3), Paderborn-Stettiner Straße (Linie 3), Paderborn-Zementwerk (Linie 3) 								
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbestandort „in die Jahre gekommen“ - Nutzungsmischung aus Einzelhandel und anderem Gewerbe / Industrie 								
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamtstädtische Versorgungsfunktion 								
Einordnung in die Standortstruktur 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels - Weitestgehende Bestätigung der Abgrenzung (Herausnahme des Lidl im Südosten, der durch die Borchener Straße abgetrennt vom übrigen Besatz ist und daher ohne räumlichen und funktionalen Bezug zum Sonderstandort) 								

Karte 22: Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Frankfurter Weg



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

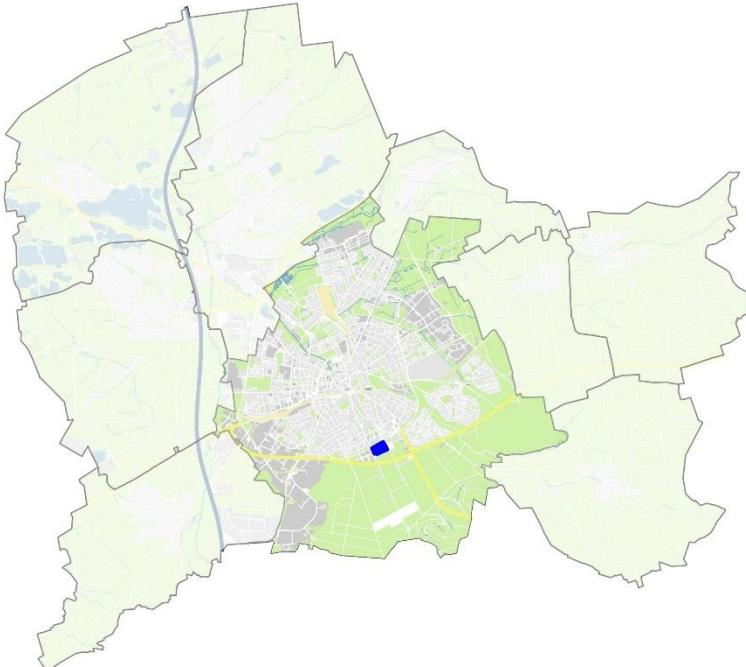
Entwicklungsziele und -empfehlungen für den definierten Sonderstandort:

- Künftige Entwicklungen müssen vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente abstimmen.
- Keine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes sind möglich bzw. wünschenswert (von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in andere nicht zentrenrelevante Kernsortimente und von zentrenrelevanten Kernsortimenten zu nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten).

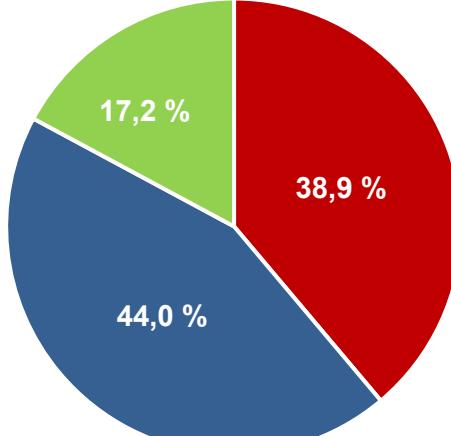
5.2.4.4 Sonderstandort des überwiegend zentrenrelevanten Einzelhandels: Südring-Center / Kaufland

Der Sonderstandort Südring-Center / Kaufland liegt in der südlichen Kernstadt nahe der Paderborner Universität entlang des Südrings zwischen der Husener Straße und dem Pohlweg. Der größte Anbieter des Standorts ist Kaufland. Das angrenzende Südring-Center verfügt überwiegend über Einzelhandel mit Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

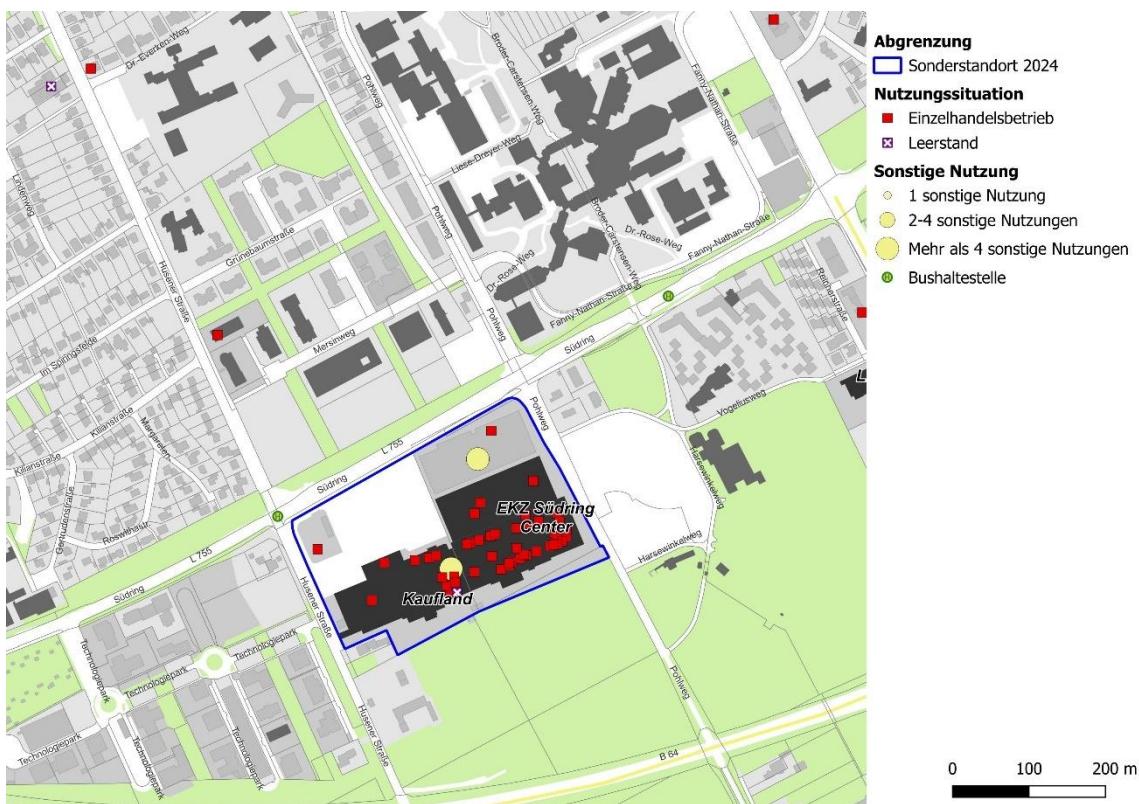
Für den Ergänzungsstandort (Einstufung und Bezeichnung im Jahr 2015) wurde seinerzeit das Ziel einer Bestandssicherung mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen, unter Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur Paderborns festgehalten und eine planungsrechtliche Absicherung der Zielstellung empfohlen.⁴⁵ Diese marktüblichen Entwicklungsspielräume wurden seither in Planungsrecht umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 297 aus dem Jahr 2018 setzt eine Gesamtverkaufsfläche von 18.100 m² mit Flächenpool für das Südring-Center fest. Der Flächenpool ermöglicht dabei Verkaufsflächenverschiebungen zwischen einzelnen Sortimenten im festgesetzten Rahmen. Auch für den seinerzeit ansässigen real-Markt (jetzt Kaufland) ist eine Gesamtverkaufsfläche mit einem Flächenpool festgesetzt worden.

Lage	<ul style="list-style-type: none">- Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen; ca. 57 %; Stand 31.12.2023)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p> <ul style="list-style-type: none">- Lage südlich des Südrings zwischen der Husener Straße und Pohlweg
-------------	--

⁴⁵ Vgl. Stadt+Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Oktober 2015, Kapitel 8.2

Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> - innerstädtischer Wettbewerb insbesondere mit dem ZVB Innenstadtzentrum und weiteren ZVB 								
Einwohner*innen im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen) - Gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet 								
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - Ca 24.600 m² VK im SO (rund 6,5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 47 Betriebe (5,4 % aller Anbieter in Paderborn); 1 Leerstand 								
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs - Ankerbetriebe: Kaufland (größter Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet, Elektronikmarkt MediaMarkt, Smyths toys superstore (Spielwaren)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlage eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Demand Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>38,9 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>44,0 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>17,2 %</td> </tr> </tbody> </table>	Demand Type	Percentage	überwiegend kurzfristiger Bedarf	38,9 %	überwiegend mittelfristiger Bedarf	44,0 %	überwiegend langfristiger Bedarf	17,2 %
Demand Type	Percentage								
überwiegend kurzfristiger Bedarf	38,9 %								
überwiegend mittelfristiger Bedarf	44,0 %								
überwiegend langfristiger Bedarf	17,2 %								
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit über die B 64 via Giselastraße oder Warburger Straße - Bushaltestelle Paderborn-Südring (Linien 4, 7, 9, 24, 46, 52, 58, UNI) an der nordwestlich an das Südring-Center angrenzenden Kreuzung 								
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> - funktionales, geplantes Einkaufszentrum mit angrenzendem SB-Warenhaus Kaufland (ehem. real) - „geschützte“ und autofreie Lage, modernisierter Innenraum 								
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion 								
Einordnung in die Standortstruktur 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Sonderstandort des überwiegend zentrenrelevanten Einzelhandels - Weitestgehende Bestätigung der Abgrenzung 								

**Karte 23: Sonderstandort des überwiegend zentrenrelevanten Einzelhandels:
Südring-Center / Kaufland**



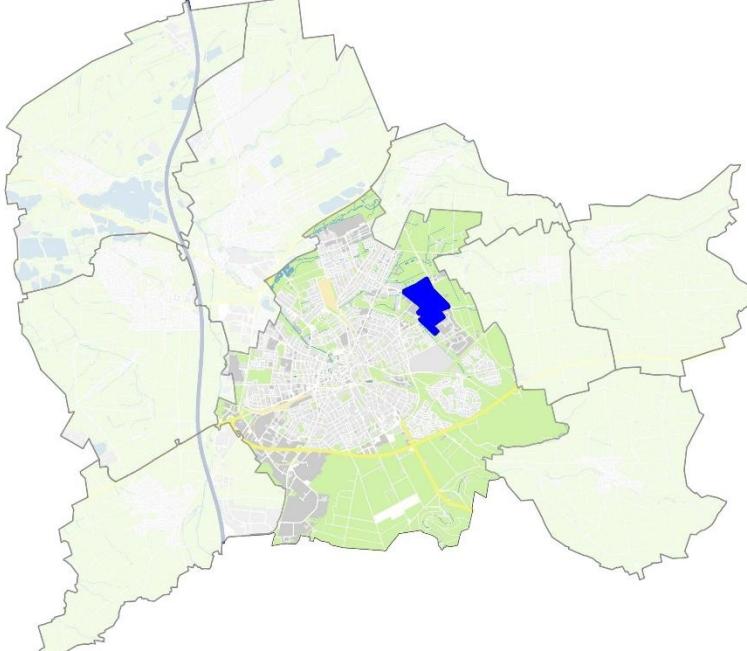
Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022

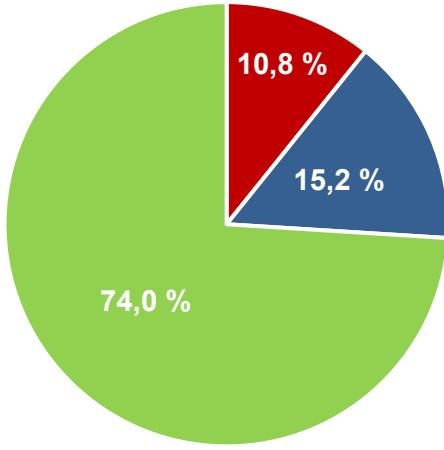
Entwicklungsziele und -empfehlungen für den definierten Sonderstandort:

- Keine Weiterentwicklung über den festgesetzten Bestand hinaus (Gesamtverkaufsfläche)
- Keine weitere Flexibilisierung der Verkaufsflächen zwischen einzelnen Sortimenten über den festgesetzten Rahmen hinaus
- Die durch die Landesplanung eröffneten Spielräume sind durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits vollständig ausgeschöpft.
- Interne Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes im Rahmen der festgesetzten Flächenpools sind möglich.

5.2.4.5 Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Dören

Der Sonderstandort Dören im nordwestlichen Kernstadtgebiet ist überwiegend geprägt durch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Im Dören-Park (in den Sonderstandort integriert) befinden sich jedoch auch nennenswerte Angebote im zentrenrelevanten Bereich.

Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen; ca. 57 % ; Stand 31.12.2023)  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort umfasst die Steubenstraße, Otto-Stadler-Straße, Senefelderstraße, Herlestraße, die Straße Im Dörener Feld, sowie die nordöstlichen Bereiche der Karl-Schurz-Straße und der Friedrich-List-Straße
Wettbewerbssituat- tion	<ul style="list-style-type: none"> - innerstädtischer Wettbewerb mit dem ZVB Innenstadtzentrum, dem SO Wilfried-Finke-Allee, dem SO Frankfurter Weg sowie dem SO Südring-Center / Kaufland
Einwohner*innen im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtteil Kernstadt (ca. 90.170 Einwohner*innen)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - Ca 58.700 m² VK im SO (rund 15,4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) - 41 Betriebe (4,7 % aller Anbieter in Paderborn); 2 Leerstände
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - deutlicher Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen des langfristigen Bedarfs (insb. Möbel) - Ankerbetrieb: Möbelmärkte Sconto und Roller, Blumen

	<p>Risse sowie Fahrradfachmarkt Löckenhoff</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Dören-Park als Bestandteil des Sonderstandortes besteht aus verschiedenen Einzelhandelsbetrieben beidseits der Senefelder Straße - Der Verkaufsflächenschwerpunkt des Dören-Parks liegt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Warengruppen (insb. Möbel) <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Demand Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>74,0 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>15,2 %</td> </tr> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>10,8 %</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p>Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlage eigener Datenerhebung Juli-September 2022</p>	Demand Type	Percentage	überwiegend langfristiger Bedarf	74,0 %	überwiegend mittelfristiger Bedarf	15,2 %	überwiegend kurzfristiger Bedarf	10,8 %
Demand Type	Percentage								
überwiegend langfristiger Bedarf	74,0 %								
überwiegend mittelfristiger Bedarf	15,2 %								
überwiegend kurzfristiger Bedarf	10,8 %								
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit über die B 64 bzw. Borchener Straße - Sechs Bushaltestellen innerhalb / an der Abgrenzung des Sonderstandorts (von Norden nach Süden): Paderborn-Dörener Feld (Linie 7), Paderborn-Am Niesenteich (Linien 52, 58), Paderborn-SB Zentralmarkt (Linie 7), Paderborn-Dören Park (Linie 7), Paderborn-Senefelderstraße (Linien 7, 43, 52, 58), Paderborn-Steubenstraße (Linien 7, 8, 28, 58) 								
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> - funktionaler, geplanter Einzelhandelsstandort „in die Jahre gekommen“ - Dören-Park als Bestandteil des Sonderstandorts Dören: 								



Großflächiger Einzelhandel (> 800m²)

- Möbel
- Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung

Bedarfsstufen

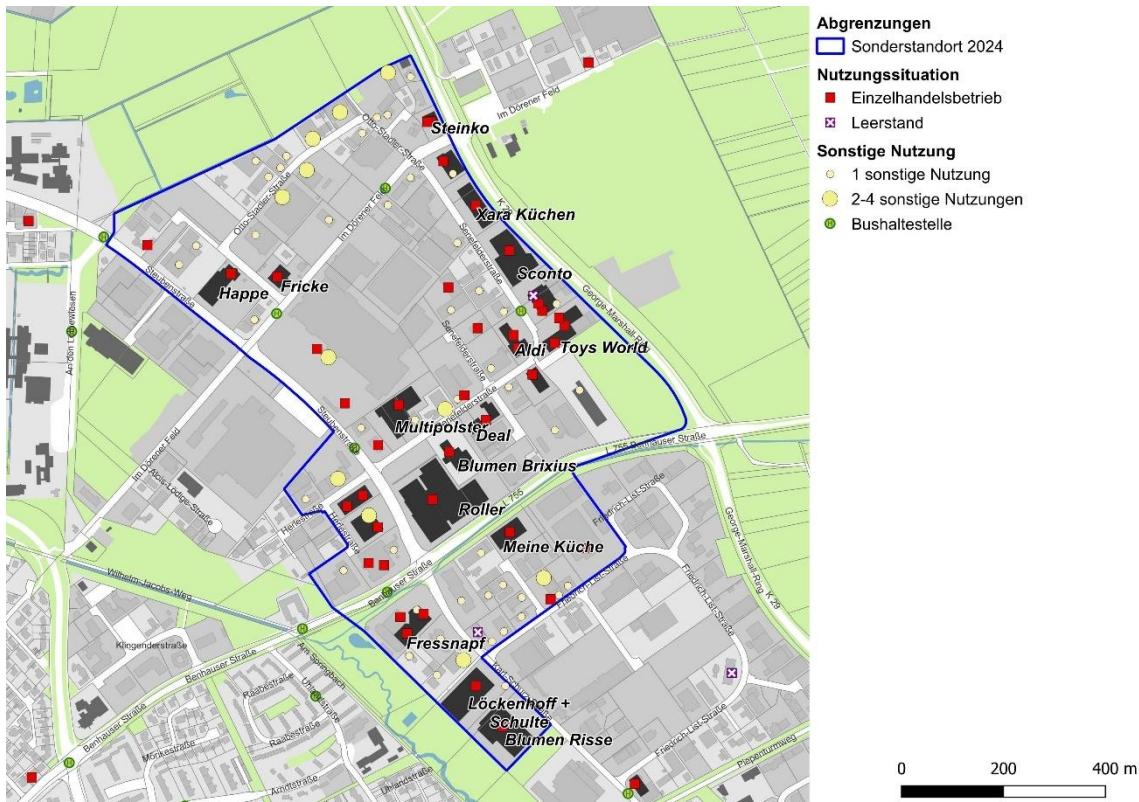
- kurzfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe < 100 m² GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 399 m² GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 100 - 399 m² GVKF
- Leerstand

Sonstige Nutzung

- 1 sonstige Nutzung
- Bushaltestelle

Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion
Einordnung in die Standortstruktur 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels - Weitestgehende Bestätigung der Abgrenzung

Karte 24: Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Dören



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

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den definierten Sonderstandort:

- Künftige Entwicklungen müssen vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente abstellen.
- Keine Weiterentwicklung über den Bestand hinaus in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes sind möglich bzw. wünschenswert (von nicht zentrenrelevanten in andere nicht zentrenrelevante Kernsortimente und von zentrenrelevanten zu nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten).

5.2.5 Standortstrukturmodell 2024

Folgende Standortstruktur ist demnach nach der Modifizierung der Einstufung der verschiedenen Versorgungsbereiche/Standortbereiche aus dem bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 abzuleiten:

Abbildung 17: Standortstrukturmodell 2024

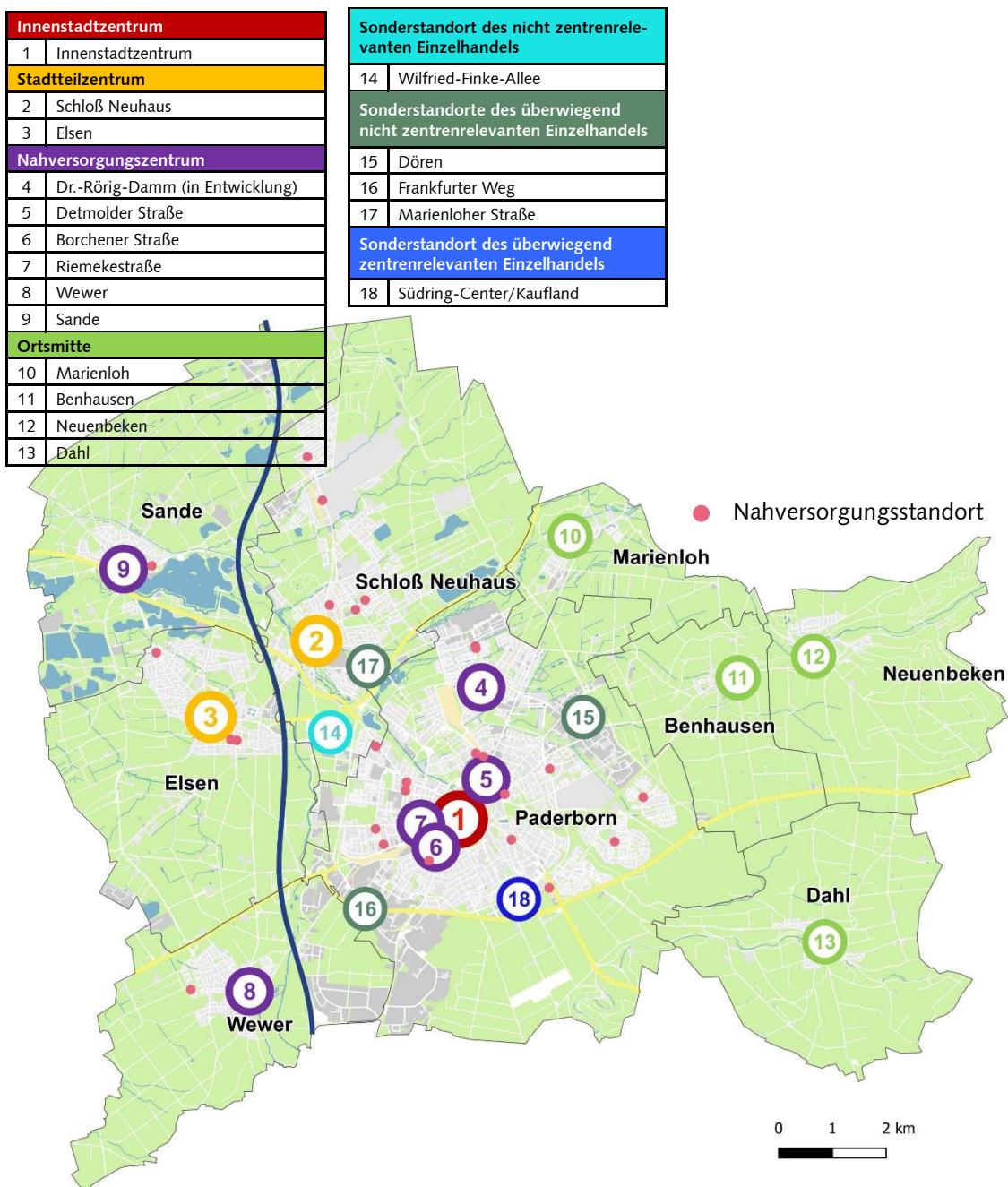


Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Zwei Kategorien stellen die wesentlichen Bestandteile der Paderborner Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte (vgl. dazu Abbildung 17). Zu den übrigen Standorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen (solitäre Nahversorgungsstandorte (inkl. der Ortsmitten), gefasst.

Die räumliche Verteilung der prägenden, zukünftigen Standorte in der Stadt Paderborn wird in der folgenden Karte 25 abgebildet.

Karte 25: Räumliche Standortstruktur Paderborn 2024



Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Mit der Standortstruktur 2024 liegt ein **räumlich ausgewogenes Strukturmodell** der verschiedenen Versorgungsstandorte in Paderborn vor. Eine Weiterentwicklung der einzelnen Standorte muss vor dem Hintergrund einer arbeitsteiligen Gliederung erfolgen und die Ansiedlungsregeln und Ziele berücksichtigen. Ergänzt wird die Struktur von Anbietern in sowohl städtebaulich integrierten wie auch nicht integrierten Solitärlagen.

Im Vergleich zur Standortstruktur aus dem Jahr 2015 **entfallen** vor dem Hintergrund der in Kapitel 5.2.1 und 5.2.4 dargelegten Gründe **sechs Nahversorgungszentren** (Sennelager, Marienloh, Berliner Ring / Arndtstraße, Kaukenberg, Hardehauser Weg und Lichtenurmweg) und **ein Sonderstandort** (Sonderstandort Detmolder Straße).

5.3 Paderborner Sortimentsliste

Bei Entscheidungen zu Einzelhandelsentwicklungen ebenso wie bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung stellt die Paderborner Sortimentsliste eine wichtige, weil unverzichtbare Ergänzung zu den bereits vorliegenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche dar. Eine ortsspezifische Vorgehensweise ist notwendig und zielführend, reicht doch, z. B. zum Ausschluss von Warengruppen im Rahmen von Bauleitplanverfahren gerade vor dem Hintergrund der Rechtsprechung insbesondere des OVG Münster (Urteile z. B. zu Vorhaben in Rhede und Sundern), die Berufung z. B. auf die Leitsortimente des LEP NRW oder aber auch den Einzelhandelserlass des Landes NRW nicht aus, ja führt sogar zu einem bedeutenden Abwägungsmangel.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) im Vordergrund der Be trachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 2 - 9 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mithilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge erhalten und – letztendlich entscheidend – entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige (> 800 m² Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in

Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Sortimentslisten im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzepts dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird.

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden sind.

Tabelle 18: Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht zentrenrelevanter Sortimente
städtische und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besucherfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Kopplungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besucherfrequenzen und eine große Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen

sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Paderborn – eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt bzw. die übrigen vor allem höherrangigen Zentren zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** (gleichzeitig auch zentrenrelevant) dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein und haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Paderborn – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sind stets zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine Gemeinde diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente erweitern.

Zentrenrelevante Leitsortimente (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Leitsortimente

- 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

Paderborner Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Sachgerecht erscheint [...] bei der Erstellung von Sortimentslisten in einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept **folgende Vorgehensweise⁴⁶:**

- Existieren wie beispielsweise im LEP NRW (wirksame) Ziele der Raumordnung mit bindenden Vorgaben zum **Kernbestand zentrenrelevanter Sortimente**, ist die Gemeinde an diese Vorgaben gebunden. Die aufgeführten Sortimente müssen als zentrenrelevante Sortimente in die ortsspezifische Sortimentsliste aufgenommen werden. Die ortsspezifische Sortimentsliste darf hinter diesen verbindlichen Zielvorgaben auf der Ebene der Raumordnung, die einen „landesplanerischen Mindeststandard zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche“ vorgeben, nicht zurückbleiben.
- Die Gemeinde ermittelt darüber hinaus im Rahmen der Aufstellung ihres gemeindlichen Einzelhandelskonzepts, **welche weiteren typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Waren sortimente** in ihren zentralen Versorgungsbereichen, die sie durch ihre Bauleitplanung schützen und sichern will, tatsächlich vorhanden sind und in welchem Umfang sie dort angeboten werden.
- Die Aufnahme solcher tatsächlich vorhandenen Sortimente in die gemeindespezifische Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig auch dann keinen Bedenken, wenn dieselben Sortimente zusätzlich auch an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden; dies gilt namentlich dann, wenn im Rahmen des Gesamtkonzepts auch Überlegungen angestellt werden, ob und inwieweit an diesen Standorten solche Sortimente weiterhin angeboten werden sollen.
- In die gemeindespezifische Liste können auch weitere typischerweise als zentrenrelevant gewertete Sortimente aufgenommen werden, die in den zentralen Versorgungsbereiche **bislang tatsächlich nicht angeboten werden**. So ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass es einer Gemeinde auch gestattet ist, „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen

⁴⁶ Vgl. Kuschnerus/ Bischofink/ Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl., Rn. 521

Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Hierbei erscheint es allerdings regelmäßig angezeigt, die entsprechenden Erwägungen im Rahmen des gemeindlichen Einzelhandelskonzepts auch zu verlautbaren.

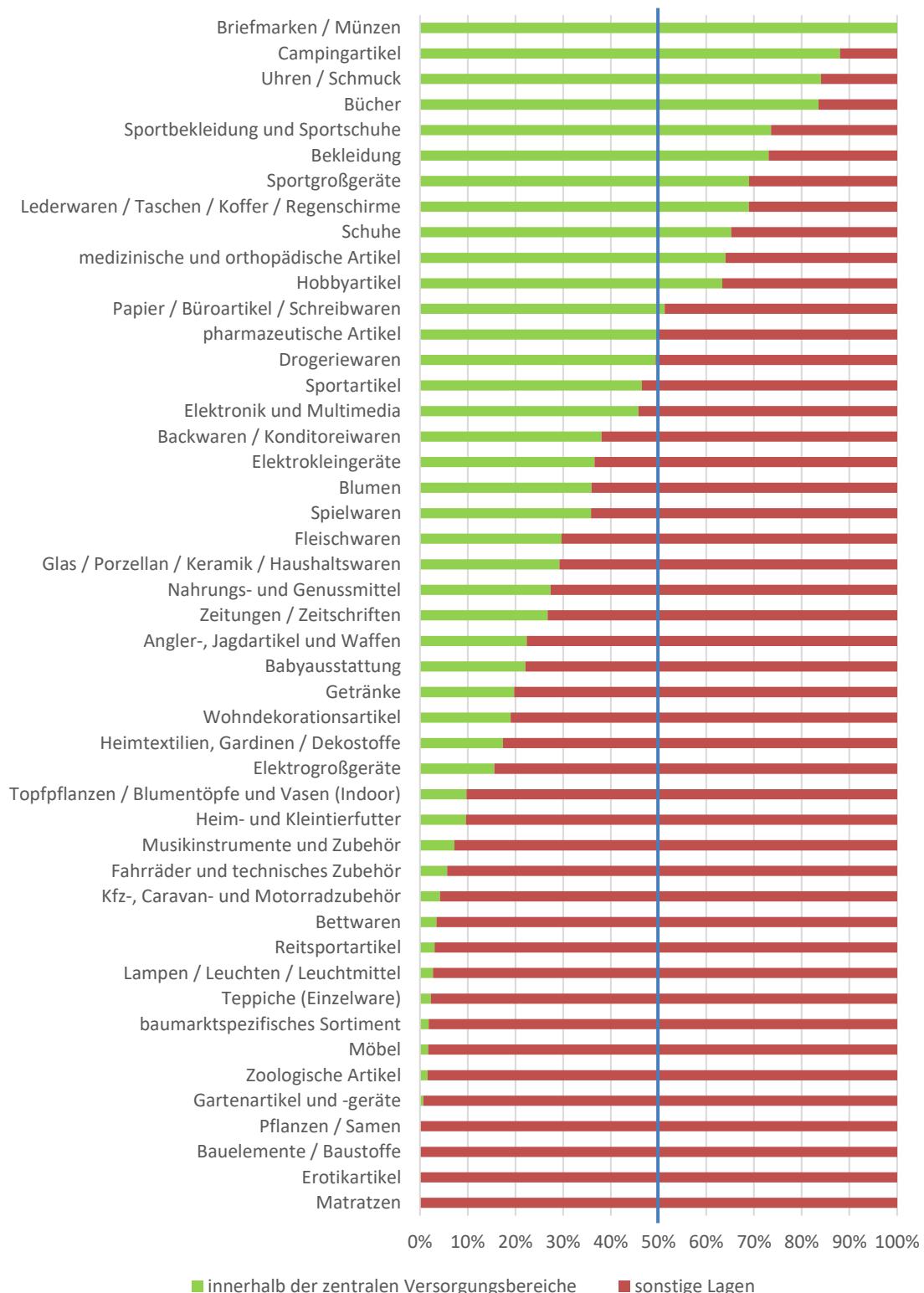
Im Ergebnis kann – und wird häufig – die gemeindespezifische Liste der zentrenrelevanten Sortimente durchaus mit einer generellen Auflistung übereinstimmen. Sie kann ggf. aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste **auf die maßgeblichen örtlichen Verhältnisse abgestimmt** und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden Besonderheiten bezogen ist.⁴⁷

Basierend auf einer differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Paderborn sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen, erhobenen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche aufgeteilt (vgl. Abbildung 18). Z.T. sind die Sortimente zu Warengruppen aggregiert, wie beispielsweise die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel, welche Einzelsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Apothekenwaren⁴⁸ umfasst.

⁴⁷ Vgl. Kuschnerus/ Bischofink/ Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl., Rn. 521

⁴⁸ Vgl. dazu auch Tabelle 1, S. 32

Abbildung 18: Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Paderborner Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen



Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Tabelle 19: Sortimentsliste für die Stadt Paderborn

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Auflistung)	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Schnittblumen Drogeriewaren ¹ Getränke	Nahrungs- und Genussmittel ² Zeitungen / Zeitschriften
Bekleidung, Wäsche Bettwaren ³ Bücher Elektrogeräte (Elektroklein- und -großgeräte) Elektronik / Multimedia ⁴ Glaswaren / Porzellan / Keramik ⁵ , Haushaltswaren ⁶ Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle Heimtextilien (Haus-, Bett- und Tischwäsche), Gardinen / Dekostoffe Kinderwagen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	medizinische und orthopädische Artikel ⁷ Papier, Büroartikel, Schreibwaren pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren) ⁸ Sammlerbriefmarken und -münzen / Bastelzubehör ⁹ Schuhe Spielwaren Sportartikel und -geräte (Sportklein- und -großgeräte) Sportbekleidung und Sportschuhe Teppiche (Einzelware) Uhren / Schmuck Wohndekorationsartikel ¹⁰

Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant:

Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente

Angler-, Jagdartikel und Waffen ¹¹ Bauelemente / Baustoffe ¹² baumarktspezifisches Sortiment ¹³ Campingartikel ¹⁴ Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör ¹⁵ Gartenartikel / -geräte ¹⁶ Kfz ¹⁷ , Caravan ¹⁸ - und Motorradzubehör Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	Matratzen ¹⁹ Möbel (inkl. Küchen) ²⁰ Musikinstrumente und Zubehör Pflanzen / Samen Reitsportartikel ²¹ Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) zoologische Artikel, lebende Tiere, Heim- und Kleintierfutter
--	---

Erläuterungen

1. dazu gehören u.a. Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel, Parfümeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
2. inkl. Backwaren/Fleischwaren, Reformwaren und Tabakwaren
3. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
4. dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
5. Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße
6. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
7. dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
8. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
9. Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmanual, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.
10. kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen
11. ohne Bekleidung und Schuhe, Waffen = Sportwaffen

12. inkl. Holz
13. dazu gehören u. a.: Bodenbeläge (inkl. Teppiche nur Rollware), Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
14. zu Campingartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
15. ohne Schuhe und Bekleidung
16. Gartenartikel und -geräte umfassen: Blumenerde, Erde, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäß (Outdoor auch Terrakotta)
17. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
18. zum Caravanzubehör zählen u. a.: Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
19. Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
20. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
21. ohne Schuhe und Bekleidung

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

Mit der Einordnung der Sortimente in die Paderborner Sortimentsliste 2024 wird der Einstufung der Sortimente im bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 weitestgehend gefolgt.

Die Sortimente **pharmazeutische Artikel** und **Papier, Büroartikel, Schreibwaren** werden, anders als im Jahr 2015, **in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente** aufgenommen. **Es handelt sich bei beiden Sortimenten nicht um prägende Sortimente für die wohnortnahe Versorgung und der LEP NRW ordnet sie als zentrenrelevante Leitsortimente ein** (vgl. Erläuterungen im Folgenden). Daher werden sie im vorliegenden Konzept **nicht als nahversorgungsrelevant eingestuft. Geringfügige Anpassungen betreffen darüber hinaus Begrifflichkeiten und Unterschiede in der Systematik.**

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Waren sortimenten, wie z. B. **Nahrungs- und Genussmittel** und **Drogeriewaren**, der überwiegende Teil der Verkaufsfläche zwar nicht innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Sie besitzen jedoch dort eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion, auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als **nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente)** einzustufen. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

ist derzeit in Paderborn zu **rund zwei Dritteln in städtebaulich integrierten Lagen** zu finden (also in zentralen Versorgungsbereichen und an städtebaulich integrierten (Einzel-) Standorten, die einer fußläufigen Erreichbarkeit dienen).

Ebenfalls überwiegend wohnungsnah bzw. auch in den zentralen Versorgungsbereichen und i. d. R. auch im Zusammenhang mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden die Sortimente Zeitungen / Zeitschriften und Schnittblumen angeboten. Daher sind auch sie als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente sind als Leitsortimente gemäß LEP NRW als zentrenrelevante Sortimente eingeordnet. Sie weisen ebenfalls überwiegend einen Angebotsschwerpunkt in den Paderborner zentralen Versorgungsbereichen auf:

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, Jagdarticle, Reitartikel); Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck

Aufgrund ihres Anteils in den zentralen Versorgungsbereichen in Paderborn prägen diese Sortimente in besonderem Maße das dortige Einzelhandelsangebot. In ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Zentren. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion. Im Sinne des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel und auch aufgrund der lokalen Situation bzw. künftiger städtebaulicher Zielvorstellungen in Paderborn sind daher diese Sortimente als zentrenrelevante Sortimente in die Paderborner Sortimentsliste aufzunehmen.

Die Warengruppe Wohneinrichtungsartikel umfasst verschiedene, unterschiedliche Einzelsortimente; dazu gehören vor allem Bettwaren, Matratzen; Haus- und Heimtextilien, Gardinen; Kunstartikel, Bilder, Rahmen; Teppiche (Einzelware). Aufgrund des bestehenden Angebots an den Sonderstandorten ist der überwiegende Anteil dieser Sortimente außerhalb der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt. Während das Sortiment Matratzen eine geringe zentrentragende Funktion einnimmt und auch aufgrund der Beschaffenheit weniger als typisches zentrenrelevantes Sortiment einzustufen ist, werden im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch der Innenstadt, die Sortimente **Bettwaren, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche** (inkl. Gardinen), **Teppiche (Einzelware)** und **Wohndekorationsartikel** (Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen) als zentrenrelevant eingestuft, da sie insbesondere auch in Form kleinerer Fachgeschäfte (z. B. Gardinenfachgeschäfte, Raumausstatter) einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebots leisten können.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**, die üblicherweise, und so auch in der Stadt Paderborn, an dezentralen Standorten bzw. Sonderstandorten in großflächigen Angebotsformen

anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

Zum Teil aufgrund der örtlichen Situation sowie der Beschaffenheit einzelner Sortimente, aber insbesondere auch vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen, ergeben sich besondere Begründungszusammenhänge für die Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment. Diese werden im Folgenden dargelegt:

Aufgrund der Besonderheit in Paderborn, dass bis vor Kurzem ein größeres Musikaliengeschäft außerhalb des Zentrums vorhanden war und es auch perspektivisch eher unrealistisch erscheint, dass das Sortiment, zumindest im Schwerpunkt, zukünftig wieder in der Innenstadt oder den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden kann, erfolgt die Einordnung von **Musikinstrumenten und Zubehör** in die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Der Angebotsschwerpunkt des Sortiments **Matratzen**⁴⁹ liegt vor allem außerhalb zentraler Lagen. Insbesondere handelt es sich dabei um spezielle, nicht großflächige Fachmärkte (beispielsweise Matratzen Concord) oder die entsprechende Verkaufsfläche entfällt auf das Randsortiment größerer Anbieter, z. B. Einrichtungshaus Möbel Höffner. Aufgrund der örtlichen Verkaufsflächenanteile innerhalb bzw. außerhalb zentraler Lagen, aber vor allem auch aufgrund der Beschaffenheit des Sortiments Matratzen (u. a. Raumbedarf, Transportfähigkeit) wird die Einstufung als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** liegt als Randsortiment großflächiger Anbieter an den Sonderstandorten deutlich außerhalb zentraler Lagen. Somit spiegelt sich auch in Paderborn der Trend wider, dass Lampen und Leuchten in größeren Fachmärkten wie Möbelhäusern oder Baumärkten (als Randsortiment) angeboten werden. Vor dem Hintergrund der branchenspezifischen Entwicklung sowie dem Angebotsschwerpunkt außerhalb zentraler Lagen wird eine Einstufung von **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

Reitsportartikel wurden in der Sortimentsliste als Teilsortiment der Sportartikel spezifiziert aufgeführt und aufgrund der besonderen Angebotscharakteristika (u. a. Platzbedarf, Transportfähigkeit) bzw. der örtlichen Situation als nicht zentrenrelevant eingestuft.

5.4 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Paderborn

Die Ansiedlungsregeln zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Paderborn präzisieren und ergänzen die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn.

Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Ansiedlungsregeln gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind voranzustellen:

⁴⁹ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Sortiment abzugrenzen ist von der Warengruppe Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, die als zentrenrelevant eingestuft wird.

- Die Ansiedlungsregeln geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Ansiedlungsregeln gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen / Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.
- Zur Systematik der Ansiedlungsregeln ist festzuhalten: Einzelhandelsbetriebe definieren sich über das Kernsortiment⁵⁰. Entsprechend werden die nachfolgenden Steuerungsregeln für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel differenziert.

5.4.1 Definition einer Bagatellgrenze

Mit den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 besteht eine belastbare Definition der Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche und dazu, welche Nutzflächen / Bereiche innerhalb eines Einzelhandelsbetriebs der Verkaufsfläche zuzurechnen sind. In der Praxis ist festzustellen, dass viele Einzelhandelsvorhaben, allen voran die Lebensmittelmärkte, allein aus betrieblichen Gründen diese Hürde überspringen (müssen) und somit unter die Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO fallen.

Die eindeutige Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf der einen Seite im Sinne der täglichen Anwender begrüßenswert, jedoch auf der anderen Seite aufgrund einer – auch in der Vergangenheit praktizierten – einseitigen Anwendung bzw. Interpretation, beklagenswert. Denn diese nunmehr fixe Verkaufsflächengrößenordnung suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erst bei Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² zu erwarten sind. Dabei können auch Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche (außerhalb zentraler Lagen) durchaus sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen erreichen, so dass in so einer Konstellation bereits negative städtebauliche Folgewirkungen eintreten können. **Es kann für die meisten Gemeinden in Deutschland und auch für die Stadt Paderborn, ein Steuerungserfordernis angenommen werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist.**

⁵⁰ Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebs bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebs (z. B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.).

Eine mögliche Konsequenz für die Stadt Paderborn wäre ein kompletter Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Rahmen der verbindlichen Bau- leitplanung in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Ge- werbe- und Industriegebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwierig – auch und im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss z.B. für Mischgebiete und Urbane Gebiete dar. Denn auch Großstädte wie die Stadt Paderborn weisen z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf, die in hohem Maße durch kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiterzuentwickeln bzw. für sie jedoch zumindest keine exis- tenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist in der Stadt Paderborn wie auch den meisten Gemeinden – unabhängig von der Größenordnung – breiter politischer Kon- sens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung.

In der Stadt Paderborn weisen rund **73 % der Betriebe (ohne Leerstände) eine Ver- kaufsfläche $\leq 250 \text{ m}^2$ auf**. **23 % der gesamtstädtischen Betriebe mit einer Verkaufs- fläche $\leq 250 \text{ m}^2$ befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen** aber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkon- zepts 2024. In den städtebaulich integrierten Lagen nehmen sie einen Anteil von 77 % der Einzelhandelsbetriebe ein. Sie **prägen damit die Paderborner Einzelhandelsstruktur** in besonderem Maße und leisten einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung.

Vor diesem Hintergrund wird für die Stadt Paderborn eine Bagatellgrenze (als Verkaufsflä- chenobergrenze je Betrieb mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment) mit einer maximalen Verkaufsfläche von **250 m² je Betrieb** definiert⁵¹. Bei dieser Dimensi- onierung kann für einen einzelnen Betrieb angenommen werden, dass aufgrund des ver- gleichsweise geringen zu erwartenden Umsatzpotenzials kein Umschlagen absatzwirt- schaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen weder auf die Pader- borner zentralen Versorgungsbereiche noch die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden. Betriebe, die unter diese Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik des Konzepts. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Bagatellgrenze um eine Auf- greifschwelle für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept handelt und nicht um einen in der Bauleitplanung festsetzungsfähigen Anlagentyp⁵².

⁵¹ Die Bagatellgrenze stellt die Zusammenfassung von Nachbarschaftsladen (mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) und Paderborner Laden (mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) aus dem EHK 2015 dar.

⁵² Vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.5.1987 – 4 C 77.84.

5.4.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Innenstadtzentrums als bedeutendsten Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ansiedlungsregel 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Paderborner Sortimentsliste sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Erläuterung

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Paderborn attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach

(auch) zukünftig in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen liegen, um diese mit ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Das gilt auch für die räumliche Konzentration von mindestens zwei⁵³, selbständigen, für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten von denen in der Gesamtheit zentren-schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen können. Derartige Agglomerationen sind (analog zu Ziel 6.5-8 LEP NRW) zu vermeiden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, **wenn sie eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten (Bagatellgrenze vgl. Kapitel 5.4.1).**

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bildet hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ (vgl. hierzu Kapitel 5.4.1).

5.4.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Paderborner Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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.

⁵³ Definition gemäß Einzelhandelserlass NRW, 2021

Zentrenrelevant sind

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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 wohnortnahmen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel in der o. g. Anlage 1 als zentrenrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant eingestuft sind.

Ansiedlungsregel 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

2.1 Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Paderborner Sortimentsliste sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

2.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (nur Nahrungs- und Genussmittel) können ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist,
- das Vorhaben der Nahversorgung dient und
- keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Eine vergleichbare Anwendung ist bei der Ansiedlung neuer oder Erweiterung bestehender Getränkemarkte nach Einzelfallprüfung möglich.

Diese Ausnahmen **gelten nicht für die Ansiedlung oder Erweiterung von Drogeriemärkten.**

Diese Ausnahmeregelung **gilt nicht** für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

Bei der Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe **sind zusätzlich die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.**

Erläuterung

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahmen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den Paderborner zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Um eine Kompatibilität zur „hierarchischen Ordnung“ der Zentren- bzw. Standortstruktur und ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und darüber hinaus durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von dem Kaufkraftpotential im zu versorgenden Bereich zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahmen Grund- und Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- sowie Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Dabei geht es grundsätzlich nicht darum, den Wettbewerb an einzelnen Standorten (zentrale Versorgungsbereiche sowie auch ergänzende Nahversorgungsstandorte) auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnahe Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige **Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (und nach Einzelfallprüfung Getränke)** sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung, dass diese der Nahversorgung der im Nahbereich oder funktionalen Versorgungsgebiet Wohnenden dienen, ist hierbei sicherzustellen, dass von einem entsprechenden Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausgehen.

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen **Nahversorgungsstandort** (Nahrungs- und Genussmittel) kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt und
- das Vorhaben der Nahversorgung dient
(Von einer Nahversorgungsfunktion kann in der Regel ausgegangen werden, wenn die sortimentsspezifische Umsatzerwartung des Vorhabens im Nahbereich/im funktionalen Versorgungsgebiet eine Quote von i. d. R. 35 % (bis 50 % in begründeten Einzelfällen) der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet.)

- und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn werden Standorte definiert, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und somit ein Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen besteht, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Bahngleise, Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Als **Nahbereich** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den ein Vorhaben fußläufig versorgen soll (600 m-Isodistanz). Um die vorstehende Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung ab rund 1.000 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohner*innen im Nahbereich vorhanden sein⁵⁴. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde.

Ein **funktionales Versorgungsgebiet** kann im begründeten Einzelfall auch über den Nahbereich (600-m-Isodistanz) hinaus gehen und dem Vorhabenstandort räumlich zuzuordnende Siedlungsbereiche, die nicht über eigene Versorgungsstrukturen verfügen, umfassen:

Die Siedlungsstruktur der Stadt Paderborn ist insbesondere in den östlichen Stadtteilen außerhalb der Kernstadt durch disperse Siedlungsstrukturen geprägt. Um auch in Bereichen mit geringer Siedlungsdichte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die ansonsten lediglich über geringfügige bzw. keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von entsprechenden Vorhaben (Einzelfallprüfung) auf über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Siedlungsbereiche innerhalb der Stadt Paderborn zurückgegriffen werden. Diese sollen eine räumliche und funktionale Beziehung zu einem potentiellen Standort aufweisen (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist ein funktionales Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zum Zentrum und zu Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren.

Die Ausnahmeregelung zur Ansiedlungsregel 2 gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. (Ausnahme: In Gewerbe- und Industriegebieten sind z.B. Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich).

⁵⁴ Bei einer Flächenproduktivität von rund 5.000 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 % (das impliziert regelmäßig einen Anteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments von rund 90 %).

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** sind hingegen konsequent auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete und die Zentren sowie wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten. In Gewerbe- und Industriegebieten können z. B. kleinteilige Anbieter (wie Kioske und Tankstellenshops) zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich sein.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich. Ggf. ist im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche Auswirkungen (in Paderborn und ggf. anderen Kommunen) auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

Bei einer atypischen Fallgestaltung kann die Regelvermutung gemäß § 11 (3) S. 3 BauNVO widerlegt werden. In einem solchen Fall ist der LEP NRW mit seinem Ziel 6.5-2 nicht einschlägig.

Die erste Einordnung gemäß Ansiedlungsregel 2 **ersetzt nicht die Prüfung gemäß den landesplanerischen Vorgaben (Ziel 6.5-2 LEP NRW)**.

Ausgehend von der Analyse und eines für eine Stadt der Größe Paderborns bereits erhöhten Wettbewerbs innerhalb der Stadt, muss der räumliche Ansiedlungsschwerpunkt für einen **Drogeriemarkt (sowohl großflächig i. S. von § 11 (3) BauNVO als auch nicht großflächig)** aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht **konsequent in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt liegen**. Drogeriemärkte sind in der Regel hoch frequentierte Geschäfte. Diese Frequenzen sollten in Paderborn konsequent innerhalb der fußläufig gut erreichbaren zentralen Versorgungsbereiche generiert werden.

Diese Steuerungspraxis

- ist konform zur Zielsetzung der Funktionsstärkung der Zentren, da Drogeriemärkte zunehmend Frequenzbringer insb. für Nebenzentren darstellen.
- verhindert die Situation, dass Drogeriemarktbetreiber*innen zentrale Versorgungsbereiche verlassen und so die Frequenz in den gewachsenen Zentren abnimmt.
- erhält bzw. schafft die herausragende Anker- und Magnetfunktion dieser Märkte für den übrigen Einzelhandel (und weitere Nutzungen) im jeweiligen zentralen Versorgungsbereich.

Die Ansiedlung von großflächigen Drogeriemärkten nach § 11 (3) BauNVO oder im Fall einer Agglomeration eines nicht großflächigen Drogeriemarktes im Standortverbund mit beispielsweise einem oder mehreren Lebensmittelmarkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, ist zudem landesplanerisch unzulässig.

5.4.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen und auf dafür identifizierte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (Ziel 6.5-1 LEP NRW) und
- der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner*innen der Stadt Paderborn in den geplanten Sortimenten nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW) und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt (Ziel 6.5-5 LEP NRW) und
- die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 2.500 m² umfasst (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW).

Ansiedlungsregel 3: **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten**

3.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen und an den definierten Sonderstandorten liegen.

3.2 Ausnahmsweise, bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe, dürfen diese Betriebe **auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten** angesiedelt/erweitert werden.

3.3 Standorte für Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die Sondervorschrift des § 11 (3) BauNVO fallen (nicht großflächig i. S. d. Rechtsprechung oder keine Auswirkungen im Sinne dieser Vorschrift zu erwarten), unterliegen im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes keinen Ansiedlungsbeschränkungen.

Diese können sich aber aus den bauplanungsrechtlichen Vorschriften ergeben. Dies kann beispielsweise dort der Fall sein, wo Gewerbe- und Industriegebiete produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

3.4 Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment:

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

Ggf. für Einzelsortimente Einzelfallbetrachtung hinsichtlich der Verkaufsflächenbegrenzung

Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen.

Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen im Einzelfall zu überprüfen.

Erläuterung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z.T. häufig nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen daher auch an den **ausgewiesenen Sonderstandorten** angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten – definitionsgemäß – keine Gefährdung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieser Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts grundsätzlich widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein⁵⁵. Eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe entspricht der landesplanerischen Zielsetzung (vgl. dazu Ziel 6.5-6 LEP NRW). Diese wird durch den Grundsatz 6.5-6 LEP NRW durch eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 2.500 m² ergänzt. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Das heißt, dass (im Bebauungsplan) weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem

⁵⁵ Vgl. dazu Erläuterung Ziel 6.5-5 LEP NRW: „Zur Auslegung des Begriffs der "Randsortimente" kann auf die zu dieser Frage ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Danach haben Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein ("keine ins Gewicht fallende Bedeutung"); Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebs (vgl. u. a. OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998, 7a D 108/96.NE = BauR 1998, 1198; OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 24.08.2000, 1 C 11457/99 = BauR 2011, 221; Thüringer OVG, Urt. v. 21.08.2001, 1 KO 1240/97 = juris; OVG NRW, Urt. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021). Ist dies nicht der Fall, stellen sie ein wesentliches Standbein des Einzelhandelsbetriebs und damit kein "Rand"sortiment mehr dar (OGV NRW, Urt. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021).“

Einkaufszentrum gleich. Eine Begrenzung der Randsortimente erfordert im Rahmen der Bauleitplanung eine Sondergebietsfestsetzung.

Auch für nicht großflächige Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gilt, dass ein mögliches **zentrenrelevantes Randsortiment** dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein muss⁵⁶ und zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten ein funktionaler Zusammenhang bestehen muss. Eine Anhäufung entsprechender Ansiedlungen des nicht großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels ist auch bei einer generellen Zulässigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten in der Realität nicht zu erwarten. Aufgrund der anteilig wie absolut geringen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente in solchen Betrieben wie auch des typischerweise qualitativ eher niedrigen Niveaus kann für die Stadt Paderborn ausgeschlossen werden, dass diese – auch in summarischer Betrachtung – ein erhebliches Gewicht erlangen und den Zielen der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn zuwiderlaufen.

5.4.5 Sonstige Steuerungsregel

Ansiedlungsregel 4: Annexhandel / „Handwerkerprivileg“ / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück zusammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs die Grenze der Großflächigkeit i. S. d. § 11 (3) BauNVO nicht überschreitet.

Verkaufsstätten in Verbindung mit überwiegend oder ausschließlich auf den Online-/Internethandel ausgerichteten Gewerbe- und Logistikbetrieben sind von dieser Regelung nicht erfasst.

Erläuterung:

Konzeptionell ist der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Das „Handwerkerprivileg“ als gängige Praxis, ermöglicht einem produzierenden Gewerbebetrieb unter Wahrung der oben aufgeführten Punkte, die Errichtung einer kleinen Verkaufsflächeneinheit im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb (z. B. ein Backshop angegliedert an eine Großbäckerei im Gewerbegebiet).

⁵⁶ Hier von ist in der Regel dann auszugehen, wenn ein Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht wesentlich überschritten wird.

5.5 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Das folgende Prüfschema dient der **ersten Bewertung** neuer Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und den darin formulierten Zielen, der künftigen Standortstruktur sowie den Ansiedlungsregeln zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgend, sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Paderborn zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine **erste Einordnung** ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

Die Ansiedlungsregeln gelten unabhängig von der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und sollen einen Anhalt dafür geben, wann ein konkretes Vorhaben bauplanerisch ermöglicht oder auch verhindert werden sollte.

Tabelle 20: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Zentren-/Standortkategorie	zentrenrelevantes Kernsortiment		nahversorgungsrelevantes Kernsortiment		nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	nicht großflächige EH-Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)	großflächige EH-Betriebe ($> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)	nicht großflächige EH-Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)	großflächige EH-Betriebe ($> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)	nicht großflächige EH-Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)	großflächige EH-Betriebe ($> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	ja	ja	ja		ja	
Stadtteilzentren	ja	ja	ja		ja	
Nahversorgungszentren	ja	ja (im Einzelfall zu prüfen)	ja		ja	
Städtebaulich integrierte Lagen	ja (bis 250 m ² VK: Ba-gatellgrenze)	nein, gem. LEP NRW Vor-haben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	ja (bis 250 m ² VK: Ba-gatellgrenze)	Von 251-800 m ² VK: Nachweis der Nah-versorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit (Nahversor-gungsausnahme nach LEP)	Nachweis der Nah-versorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit (Nahversor-gungsausnahme nach LEP)	ja nein
Sonderstandorte	nein	nein, gem. LEP NRW nicht zulässig	nein		ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der VKF ¹	
Städtebaulich nicht integrierte Lagen	nein	nein, gem. LEP NRW Vor-haben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	nein	nein, gem. LEP NRW Vor-haben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	unterliegen im Rah-men des Einzelhan-del-s- und Zentren-konzeptes keinen Ansiedlungsbe-schränkungen	nur in Ausnahmefäl-len; Einzelfallprüfung erforderlich, Begren-zung der zentrenrele-vanten Randsorti-mente ¹

¹ Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Gemäß Ansiedlungsregel 3.3 sind sie außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann (Einzelfallprüfung).

VKF = Verkaufsfläche, EH-Betrieb = Einzelhandelsbetrieb

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

6 Schlusswort

Mit der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Paderborn liegt jetzt eine aktualisierte Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für erforderliche Bauleitplanverfahren in den kommenden Jahren vor, die die Stadt in die Lage versetzt, den Einzelhandel im Stadtgebiet anhand evaluerter städtebaulicher Ziel und Ansiedlungsregeln sinnvoll zu steuern. Dabei behält die Steuerungs- und Lenkungsfunktion des Konzepts und auch eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums im Rahmen der Einzelhandelssteuerung – zur Vermeidung von langfristig nicht korrigierbaren Fehlentwicklungen – weiterhin eine herausragende Bedeutung.

Das Konzept erleichtert den Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung, frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Planvorhaben bzw. Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einzuschätzen. Es dient als fundierte Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen.

Außerdem zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere des Innenstadtzentrums genießt dabei oberste Priorität. Das auch vor dem Hintergrund weiterhin zu erwartender dynamischer Veränderungsprozesse im Einzelhandel verursacht bzw. beschleunigt durch verschiedene (auch anhaltende) Krisen. Daneben ist eine möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung Paderborns mit Lebensmitteln sicherzustellen. Hierzu liegen gute Voraussetzungen hinsichtlich einer aus räumlicher Sicht zufriedenstellenden Standortstruktur vor. Quantitative und auch qualitative Anpassungen und Veränderungen vor dem Hintergrund der wettbewerblichen Neuausrichtung sind für einige Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet zu erwarten. Hierzu sollen geeignete Standorte identifiziert werden bzw. die Möglichkeiten an bestehenden Standorten ausgeschöpft werden.

Grundsätzlich sollen Entwicklungen und Veränderungen der einzelnen Versorgungsstandorte mit Blick auf die hierarchische Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen und unter der Maßgabe einer arbeitsteiligen Gliederung der Standorte untereinander.

7 Anhang

7.1 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
EH	Einzelhandel
EHE	Einzelhandelserlass
EHK	Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner*in
FMA	Fachmarktagglomeration
FNP	Flächennutzungsplan
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
grds.	grundsätzlich
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
inkl.	inklusive
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
LEP	Landesentwicklungsplan
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million

NVZ	Nahversorgungszentrum
OVG NRW	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PBS	Papier; Bücher; Schreibwaren
Pkt.	Punkt
PKW	Personenkraftwagen
rd.	rund
s. o.	siehe oben
SRZ	Stadtraumzentrum
STZ	Stadtteilzentrum
u. a.	unter anderem
u. Ä.	und Ähnliches
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
v. a.	vor allem
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Gebietsausweisungen

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
EZH	Einzelhandel
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet
MDW	dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
MU	Urbanes Gebiet
SO	Sondergebiet
VKF	Verkaufsfläche

WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	Besondere Wohngebiete
WR	Reine Wohngebiete
WS	Kleinsiedlungsgebiete

7.2 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2022)	22
Abbildung 2:	Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2021	22
Abbildung 3:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2023).....	23
Abbildung 4:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2021	25
Abbildung 5:	Onlineumsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 bis 2022	27
Abbildung 6:	Neue Handelsformate – Smart Store 24/7	29
Abbildung 7:	Untersuchungsaufbau	37
Abbildung 8:	Bevölkerungsprognose bis 2035.....	43
Abbildung 9:	Bevölkerungsprognose für den Kreis Paderborn 2035	43
Abbildung 10:	Verkaufsflächen nach Warengruppen (2013/14 graue Balken-2022 farbige Balken)	48
Abbildung 11:	Verkaufsflächen nach Stadtteilen in m ²	49
Abbildung 12:	Verkaufsflächenausstattung nach Stadtteilen in m ² / Einwohner*in (gerundete Werte)	50
Abbildung 13:	Verkaufsflächen nach Lagen	52
Abbildung 14:	Verkaufsflächen Nahrungs- und Genussmittel (in m ² Verkaufsfläche) nach Stadtteilen	62
Abbildung 15:	Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner*in (in m ² Verkaufsfläche / Einwohner*in) nach Stadtteilen.....	62
Abbildung 16:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (ab 400 m ²) nach Betriebstypen in %	66
Abbildung 17:	Standortstrukturmodell 2024	140
Abbildung 18:	Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Paderborner Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen.....	147

Karten

Karte 1:	Lage im Raum und zentrale Orte	40
Karte 2:	Stadtteile der Stadt Paderborn	42
Karte 3:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Paderborn und den umliegenden Kommunen.....	45
Karte 4:	Übersicht über die zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und den Ergänzungsstandort gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015	53
Karte 5:	Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche) im Paderborner Stadtgebiet.....	57
Karte 6:	Verteilung der Lebensmittelmärkte ab 200 m ² Verkaufsfläche und der Drogeriemärkte im Stadtgebiet Paderborn.....	60

Karte 7:	Strukturprägende Lebensmittelmärkte (ab 400 m ² Verkaufsfläche) in der Stadt Paderborn.....	65
Karte 8:	Fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten ab 200 m ² Verkaufsfläche	67
Karte 9:	Fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten ab 200 m ² Verkaufsfläche in der Kernstadt Paderborn (mit relevanten Veränderungen seit der Erhebung).....	68
Karte 10:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum.....	92
Karte 11:	Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus.....	96
Karte 12:	Stadtteilzentrum Elsen	99
Karte 13:	Nahversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm	102
Karte 14:	Nahversorgungszentrum Detmolder Straße	105
Karte 15:	Nahversorgungszentrum Borchener Straße	108
Karte 16:	Nahversorgungszentrum Riemekestraße.....	111
Karte 17:	Nahversorgungszentrum Wewer.....	114
Karte 18:	Nahversorgungszentrum Sande	117
Karte 19:	Ortsmitten in Paderborn	118
Karte 20:	Sonderstandort des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels Wilfried-Finke-Allee.....	127
Karte 21:	Sonderstandort des (perspektivisch) überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Marienloher Straße	130
Karte 22:	Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Frankfurter Weg	133
Karte 23:	Sonderstandort des überwiegend zentrenrelevanten Einzelhandels: Südring-Center / Kaufland.....	136
Karte 24:	Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Dören	139
Karte 25:	Räumliche Standortstruktur Paderborn 2024	141

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung in Paderborn	33
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	34
Tabelle 3:	Einwohner*innen der Stadt Paderborn nach Stadtteilen 2011 und 2023.....	41
Tabelle 4:	Kaufkraftpotenzial pro Kopf und Kaufkraftvolumen in Paderborn.....	44
Tabelle 5:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Paderborn nach Warengruppen.....	47
Tabelle 6:	Kennwerte des Paderborner Einzelhandels im Vergleich.....	49
Tabelle 7:	Verkaufsflächen der Betriebe in Paderborn nach Warengruppen (in m ²) und Lagen	51
Tabelle 8:	Einzelhandels situation nach Lagen gem. EHK 2015 in der Stadt Paderborn	56
Tabelle 9:	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner*in	61
Tabelle 10:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	63

Tabelle 11:	Anzahl der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen in den Paderborner Stadtteilen (insg. 264)	64
Tabelle 12:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Paderborn (2022)	70
Tabelle 13:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Paderborn 2022	71
Tabelle 14:	Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen (Beispielhaft)	84
Tabelle 15:	Einordnung der Nahversorgungszentren in die Standortstruktur 2024.....	87
Tabelle 16:	Übersicht über die bestehenden Nahversorgungsstandorte ab 400 m ²	120
Tabelle 17:	Einordnung der Sonderstandorte/des Ergänzungsstandorts in die Standortstruktur 2024	124
Tabelle 18:	Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	143
Tabelle 19:	Sortimentsliste für die Stadt Paderborn.....	148
Tabelle 20:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)	164

7.3 Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner*in zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt / Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw.

Begriff	Erläuterung
	Abweichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.
Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermarkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner*innen eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kernsortiment	Das Hauptsortiment (bzw. Kernsortiment) eines Einzelhandelsbetriebs bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebs (z. B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.). Zum Kernsortiment eines Baumarkts gehören beispielsweise Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Eisenwaren und -beschläge, Werkzeuge und Maschinen, Elektroinstallationsmaterial, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Sanitärtartikel etc.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i. d. R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
Randsortiment	Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebs. Wenngleich hier kein allgemeingültiger Maßstab definiert werden kann, da dies im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebs sowie von der Art der Sortimente abhängen kann, wird in der Praxis zumeist davon ausgegangen, dass bei einem Anteil von mehr als

Begriff	Erläuterung
	10 % an der Gesamtverkaufsfläche kein „Randsortiment“ mehr vorliegt.
Streulage	Als Streulagen werden Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Standorttypen bezeichnet. Es kann sich dabei um einzelne groß- oder nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl in städtebaulich integrierter als auch nicht integrierter Lage handeln.
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage.
Verkaufsfläche	Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. <ul style="list-style-type: none"> • Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt. • Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kasenvorraums (Einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). • Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. • Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. • Flächen für Einkaufswagen außerhalb von Gebäuden gehören grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner*in	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Bevölkerungszahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
Zentraler Versorgungsbereich	Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 1(6) Nr. 4 BaugB, §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener

Begriff	Erläuterung
	<p>Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. dazu auch Urteil des BVerwG vom 11.10.2007, AZ 4 C 7/07 bzw. Urteil des OVG NW vom 11.12.2006, AZ 7 A 964/05). Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08) weitergehend konkretisiert. Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Bemerkenswert hat das Bundesverwaltungsgericht auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NW in seinem Urteil vom 16.08.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.</p> <p>Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haupt- oder Innenstadtzentren, die in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. auch ein weiteres Umland mit einem breiten Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten versorgen, • Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumindest auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie die erste Kategorie <p>sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten. <p>(vgl. zu alledem, Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 201 ff)</p>

Begriff	Erläuterung
	<p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwangsläufig mit einer Kerngebietausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie) • Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation
Zentrenrelevante Sortimente	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Waren sortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Waren sortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstigerer Miet- bzw. Grundstücksspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Warengruppen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>