

Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn

Öffentliche Auftaktveranstaltung

am Mittwoch, 02.11.2022, 19.30 Uhr
im Schützenhof, Hansesaal

STADT PADERBORN

Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

PROGRAMM _ 02. November 2022

19.30 – 19.40 Uhr

WILLKOMMEN

Begrüßung und Einführung

Claudia Warnecke _ Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn

Hinweise zum Ablauf der Veranstaltung

Elke Frauns _ büro frauns, Münster

19.40 – 20.10 Uhr

INFORMATION

Ziele und Ablauf der Evaluierung

Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel

Methodik der Evaluierung

Erste gesamtstädtische Zahlen, Daten, Fakten

Stefan Kruse _ Junker + Kruse, Dortmund

20.10 – 21.20 Uhr

AUSTAUSCH

... zur Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

FOKUS > Innenstadt

FOKUS > Nahversorgung

FOKUS > Sonderstandorte

21.20 – 21.30 Uhr

AUSBlick

Claudia Warnecke und Stefan Kruse

Moderation + Begleitung
Elke Frauns _ büro frauns, Münster

Willkommen

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

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

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

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

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

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

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

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

Frau Warnecke stellt die Mitwirkenden der Veranstaltung vor:

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



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

Copyright Stadt Paderborn

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

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

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

Information

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

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

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

Daran anschließend werden von den Anwesenden folgende Fragen gestellt:

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

Austausch

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

Innenstadt

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

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

Es werden folgende Fragen gestellt bzw. Anmerkungen vorgetragen:

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

Nahversorgung

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

Von den Teilnehmenden werden folgende Fragen gestellt:

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

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

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

Sonderstandorte

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

Statements von den Teilnehmenden:

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

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

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

Kontakt

Stadt Paderborn
Stadtplanungsamt
Am Hoppenhof 33
33104 Paderborn

Ansprechpartner*innen

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

evaluierung.ehk@paderborn.de

Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5
44137 Dortmund

info@junker-kruse.de

Anhang

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

STADT PADERBORN

Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024

2. Öffentliche Informationsveranstaltung _ 08. Oktober 2024 DOKUMENTATION

WILLKOMMEN

Begrüßung und Einführung

Claudia Warnecke _ Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn

Claudia Warnecke, Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn, begrüßt alle Anwesenden zur 2. Öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024.

Seit dem Jahr 2009 arbeitet die Stadt Paderborn mit einem vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept, das als „roter Faden“ und Leitplanke für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gilt. Bereits dieses Konzept wurde seinerzeit fundiert erarbeitet und intensiv diskutiert und fungierte als belastbare und transparente Grundlage für Einzelhandel und Immobilieneigentümer*innen sowie Politik und Verwaltung.

Im Jahr 2015 wurde das Konzept aus dem Jahr 2009 zum ersten Mal im Rahmen einer Evaluierung überprüft. Diese Aktualisierung 2015 ist vom Rat der Stadt beschlossen worden.

Der heute vorliegende Entwurf der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024 startete mit einer öffentlichen Auftaktveranstaltung im Jahr 2022. Die Stadtverwaltung hatte seinerzeit in den Schützenhof eingeladen, den Rahmen der Evaluierung vorgestellt und sich insbesondere mit dem Einzelhandel und Immobilieneigentümer*innen über verschiedene Themen des Einzelhandelskonzepts ausgetauscht. Zur Erstellung der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024 wurde das Fachbüro Junker + Kruse aus Dortmund beauftragt.

Begleitet wurde der gesamte Arbeitsprozess zur Evaluierung 2024 von einer Arbeitsgruppe, der Vertreter*innen aus der Politik, aus dem Einzelhandel (Industrie- und Handelskammer, Handelsverband, Werbegemeinschaft), aus der Verwaltung und dem Gutachterbüro angehörten. In der Arbeitsgruppe wurden die Themen der Evaluierung 2024 intensiv gemeinsam diskutiert. Darüber hinaus haben einige von Ihnen, die auch heute hier sind, die Möglichkeit genutzt, sich mit dem Gutachterbüro auszutauschen und ihre jeweiligen Anliegen zu formulieren.

Heute nun liegt der Entwurf der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024 vor und der zuständige Fachausschuss der Stadt Paderborn (Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Konversion) hat in seiner letzten Sitzung die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Konzepts beschlossen.

Die heutige 2. Öffentliche Informationsveranstaltung ist ein Baustein der Öffentlichkeitsbeteiligung. Ergänzend besteht für alle die Möglichkeit, in der Zeit vom 07. Oktober 2024 bis zum 15. November 2024 Stellungnahmen zur Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abzugeben.

Claudia Warnecke stellt abschließend die Beteiligten vor, die im Rahmen der Evaluierung 2024 sowie heute eine aktive Rolle haben. Sie begrüßt Eva Bauch und Stefan Kruse vom Büro Junker + Kruse aus Dortmund, die das Konzept erarbeitet haben sowie Prof. Dr. Olaf Bischofink von der Kanzlei BAUMEISTER Rechtsanwälte Partnerschaft mbB aus Münster, der die Stadt Paderborn in den komplexen rechtlichen Fragestellungen, die sich auch laufend verändern, beraten hat. Aus dem Stadtplanungsamt (Abteilung Stadtentwicklung) begrüßt Claudia Warnecke Felix Leifeld und Tanja Dodenhoff-Busch. Frau Dodenhoff-Busch ist für viele, die auch heute hier sind, die erste Ansprechpartnerin und Expertin vor Ort, wenn es um das Thema Einzelhandel in Paderborn geht.

Claudia Warnecke übergibt das Wort an Elke Frauns von büro frauns aus Münster, die die heutige Veranstaltung moderiert und auch die Dokumentation der Veranstaltung erstellt.

Hinweise zum Ablauf der Veranstaltung

Elke Frauns vom büro frauns aus Münster stellt als Moderatorin der Veranstaltung den Ablauf vor. Im ersten Teil der Veranstaltung werden vom Gutachterbüro Junker + Kruse die wesentlichen Inhalte des Entwurfs des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024 vorgestellt. Vor dem Hintergrund des Titels der Veranstaltung „2. Öffentliche Informationsveranstaltung“ geht es vor allen Dingen darum, das komplexe Gesamtkonzept pointiert zu erläutern und eine Orientierung zu geben, was in der verschriftlichten Fassung zu lesen ist. Darüber hinaus geht es darum, grundsätzliche Fragen zum Sachverhalt zu stellen und sich Ergebnisse erklären zu lassen. Die Besprechung von Einzelfällen sowie individuellen (bilateralen) Themen und Vorhaben sind nicht Gegenstand der Informationsveranstaltung.

Im zweiten Teil der Veranstaltung besteht die Möglichkeit zum gemeinsamen Austausch zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024.

Die Inhalte des Austauschs werden dokumentiert und fließen in die weitere Bearbeitung ein.

In diesem Zusammenhang weist Elke Frauns darauf hin, dass in der Zeit vom 07. Oktober 2024 bis einschließlich 15. November 2024 die Möglichkeit besteht, schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024 abzugeben. Die notwendigen Kontaktdaten zu Informationsmöglichkeiten und zur Abgabe von Stellungnahmen befinden sich auf der Rückseite des ausgelegten Programms der Veranstaltung.

INFORMATION

Vorstellung des Entwurfs des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024

Eva Bauch und Stefan Kruse _ Junker + Kruse, Dortmund

Eva Bauch und Stefan Kruse stellen anhand einer Präsentation die wesentlichen Inhalte der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024 vor.

Dabei geht es um den Anlass und die Rahmenbedingungen der Evaluierung, die grundsätzlichen Funktionen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die Kommunikationsstruktur und Prozessbeteiligung im Rahmen der Evaluierung 2024, die Zusammenfassung der Analyseergebnisse sowie um die Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die folgende Aspekte umfassen:

- Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Paderborn
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Abgrenzung der Sonderstandorte
- Standortstruktur 2024
- Paderborner Sortimentsliste 2024
- Ansiedlungsregeln zur Steuerung des Einzelhandels in Paderborn

Hinweis:

Die Präsentation des Büros Junker + Kruse befindet sich in der Anlage dieser Dokumentation.

AUSTAUSCH

... zum Entwurf des evaluierten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024

Nachfolgend sind die in der Veranstaltung diskutierten Themen dargestellt.

THEMA

Nahversorgungszentrum (in Entwicklung) Dr.-Rörig-Damm

Zu diesem Thema gibt es unterschiedliche Aspekte, die angesprochen werden.

Eine Frage bezieht sich auf die Bedeutung des Zusatzes „*in Entwicklung*“.

Stefan Kruse erläutert, dass die aktuelle Situation vor Ort die (quantitativen) Kriterien eines vollumfänglichen Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) nicht erfüllt. Die im Einzelhandelskonzept vorgenommene Einstufung basiert auf dem Potenzial, das an diesem Standort mit der Aktivierung der nördlich gelegenen Freifläche durch den Ausbau der Nahversorgungsfunktion – z. B. durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes – besteht. Der Zusatz „*in Entwicklung*“ weist auf den Umstand einer realistischen Entwicklungsperspektive hin. Die Kennzeichnung der Potenzialfläche findet sich auch in den Vorgängerkonzepten von 2009 und 2015 wieder.

Im Plenum wird mehrfach das Argument der mangelnden *Berücksichtigung der „tatsächlichen Verhältnisse“* vor Ort aufgegriffen. Gemeint ist damit die unmittelbare Nähe zum sog. Heide-Center, das in fußläufiger Entfernung zur Potentialfläche (ca. 300 m) ein Angebot an Lebensmittelmärkten sowie u. a. einen Elektrofachmarkt, eine Postfiliale und eine Eisdiele aufweist. Die Sinnhaftigkeit der vorgenommenen Abgrenzung des ZVBs wird daher in Frage gestellt. Unklarheiten bestehen grundsätzlich aufgrund der fehlenden / unzureichenden Nennung bzw. Einbeziehung der Standorte in das Konzept.

Stefan Kruse erläutert, dass der Dr.-Rörig-Damm sowie das nördlich gelegene Heide-Center aufgrund der fehlenden funktionalen und städtebaulichen Verknüpfung nicht zusammengefasst werden können. Der Zentrale Versorgungsbereich Dr.-Rörig-Damm liegt in integrierter Lage fast idealtypisch mitten innerhalb des Stadtteils und ist daher für viele Menschen gut fußläufig erreichbar. Dies ist ein wesentliches Merkmal dafür, den Bereich als *Zentralen Versorgungsbereich (in Entwicklung)* darzustellen. Das Heide-Center liegt am Rand des Siedlungsbereiches. Von daher ist der Dr.-Rörig-Damm wie bereits in den Vorgängerkonzepten derart eingeordnet worden.

Eine weitere Frage bezieht sich auf die Ausweisung des ZVBs Dr.-Rörig-Damm sowie auf den kleinen bestehenden Nahversorger (Ihr Frischmarkt).

Claudia Warnecke weist ergänzend auf die aktuelle Gesetzeslage und Rechtsprechungen hin. Diese schreiben klare Bedingungen vor, aufgrund derer Standorte als *Zentrale Versorgungsbereiche* gekennzeichnet werden können. Ebenso erläutert sie, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept grundsätzliche städtebauliche Zielvorstellungen entwickelt. Zentrale Versorgungsbereiche sollen Orte des gesellschaftlichen Miteinanders und Zusammenlebens sein und der Versorgung der Bevölkerung dienen. Darüber hinaus sollten diese eine fußläufige Erreichbarkeit sowie eine integrierte städtebauliche Lage im Siedlungskontext aufweisen. Daher ist der Dr.-Rörig-Damm bereits seit 2009 als ZVB eingestuft worden. Zudem weist Frau Warnecke darauf hin, dass es im Rahmen der Evaluierung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht um Konkurrenzschutz gehen darf und dieser daher in diesem Zusammenhang keine Argumentationsgrundlage darstelle.

Die Frage, ob im Konzept bereits *Festlegungen zur Größenordnung einer zukünftigen Ansiedlung* auf der Potentialfläche am Dr.-Rörig-Damm getroffen werden, wird von Stefan Kruse verneint. Hier verweist er auf die Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung. Das EHK definiert einen Rahmen und gibt Empfehlungen, z. B. zur Versorgungsfunktion über die Einordnung als Nahversorgungszentrum, Stadtteilzentrum, Innenstadtzentrum – es gibt keine expliziten Größenordnungen vor. Die konkrete Ausgestaltung wird über Bauleitplanverfahren mit entsprechenden Verträglichkeitsprüfungen geregelt.
Ebenso gibt das Konzept auch bei den Sortimenten nur den Rahmen vor. Alles Weitere wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens geregelt.

Eine weitere Rückfrage bezieht sich auf den Lidl-Markt am Schwabenweg, der im Konzept nicht aufgeführt ist und die mögliche (wirtschaftliche) Konkurrenzsituation bei einer zukünftigen Entwicklung des *Nahversorgungszentrums Dr.-Rörig-Damm* zu den bestehenden sich in räumlicher Nähe befindenden Einzelhandelsstrukturen im Bereich des Schwabenwegs bzw. Heide-Centers.

Stefan Kruse erläutert in Bezug auf die Fragestellung, dass die konkrete Größenordnung und Verträglichkeit über die Bauleitplanung geregelt werden müssen. Er erläutert zudem, dass es sich bei dem Lidl-Markt am Schwabenweg um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt. Bei dem Heide-Center handelt es sich um einen Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage, allerdings in einer Randlage zum wohnbaulich genutzten Siedlungsraum.

Die dort vorhandenen Lebensmittelmärkte (Aldi, Rewe) sind im Konzept als vorhandene Nahversorgungsstandorte berücksichtigt.

Es wird die erneute Nachfrage gestellt, warum das Heide-Center trotz der dort vorhandenen Nutzungen und Verkaufsflächengrößen im Konzept nur so wenig berücksichtigt ist. Aus Sicht des Teilnehmenden handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum. Herr Kruse verweist nochmals auf die unterschiedlichen Lagen im Stadtteil vom Heide-Center und Dr.-Rörig-Damm als wesentliches Kriterium für die Einordnung des ZVB.

Prof. Dr. Olaf Bischofink, BAUMEISTER Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, betont in diesem Zusammenhang, dass der Dr.-Rörig-Damm wegen der Potentialfläche als ZVB in Entwicklung und mithin als geplanter ZVB eingestuft sei. Wollte man von dieser planerischen Entscheidung Abstand nehmen, müsse das nicht automatisch zur Konsequenz haben, dass dann dem Heide-Center die Funktion eines ZVB zuzubilligen sei. Er führt weiter aus, dass die Raumordnung gerade Innenstädte und örtliche Zentren als zentrale Versorgungsbereiche einordne. Hier habe die städtebauliche Analyse ergeben, dass dem Heide-Center eine derartige städtebauliche Qualität nicht zukomme. Eva Bauch ergänzt, dass auch bestehende Nahversorgungsstandorte einen Schutzstatus hätten, der bei Entwicklungen anderer Standorte abwägend zu berücksichtigen ist.

Zudem verweist Prof. Dr. Bischofink darauf, dass nicht alle Nutzungen im Heide-Center funktional einem Nahversorgungszentrum zuzuordnen seien. Der Unterhaltungselektronikfachmarkt erfülle keine Nahversorgungsfunktion und sei nach den Zielen der städtischen Einzelhandelskonzeption eigentlich höherrangigen Zentren vorbehalten.

Es wird die Frage nach den konkreten Planungen und dem Verkauf des Grundstücks im Potentialbereich gestellt. Frau Warnecke verweist nochmals auf die bereits seit 2009 bestehende Einstufung als Potentialfläche. Zu privaten Vorgängen, wie bspw. Grundstücksveräußerungen, können aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Aussagen gemacht werden.

Stefan Kruse betont, dass Wettbewerbsschutz nicht Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sei. Eine mögliche wirtschaftliche Konkurrenz ist daher kein entscheidungserhebliches Kriterium. Wesentliches Kriterium ist eine städtebauliche Argumentation im Zusammenhang mit der räumlichen Lage eines *Zentralen Versorgungsbereiches* im gesamtstädtischen Gefüge. Die Abgrenzung eines *Zentralen Versorgungsbereichs* ergibt sich entweder aus den tatsächlichen Verhältnissen oder aus der Planung (wie an diesem Standort). Die mit der Abgrenzung verbundenen Konsequenzen werden im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens (hinsichtlich Größenordnung, Realisierbarkeit, Auswirkungen und Verträglichkeit) detailliert begutachtet.

THEMA

Stadtteilzentrum Elsen

Eine Rückfrage bezieht sich auf die Darstellung des Zentralen Versorgungsbereichs und die Bedeutung der Formulierungen zu den Entwicklungszielen und Handlungsempfehlungen im Zusammenhang mit dem 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. Was ist damit gemeint?*

Stefan Kruse erläutert zunächst die grundsätzliche Bedeutung und Aufgabe von Lebensmittelmärkten als „Zukunftsbausteine“ für Zentren. Auch in Elsen geht es darum, entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen, damit diese auch in Zukunft in ihrer Struktur erhalten bleiben. Die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen können Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Verlagerungen sein. Die Botschaft ist: „Kümmert euch um die Zukunftsfähigkeit eurer Lebensmittelmärkte in den Zentren.“

Mit der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs wird eine Grundlage geschaffen, um Entwicklungen außerhalb dieses Bereichs mit Hilfe der Bauleitplanung entgegenwirken zu können und andere Entwicklungen im Zentralen Versorgungsbereich (z. B. Standort ertüchtigen, erweitern, verlagern) wiederum zu ermöglichen. Die vorgenommenen Abgrenzungen im Konzept stehen auf Grundlage der fundierten Analyse fest.

Auf Nachfrage erläutert Stefan Kruse, dass die früher einmal erwähnte Potenzialfläche an der Paderborner Straße nicht im Zentralen Versorgungsbereich liegt.

THEMA

Sonderstandort Detmolder Straße

Es wird der Wunsch geäußert, mehr über den „Wegfall“ des *Sonderstandort Detmolder Straße* in der Übersicht zur Standortstruktur 2024 zu erfahren. Dieser wird in der Standortstruktur 2015 noch aufgeführt.

Stefan Kruse weist darauf hin, dass sich die städtebauliche Zielsetzung für diesen Standort geändert hat. Anstelle von großflächigem, nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel soll zukünftig eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung entlang der Detmolder Straße sowie weitere Wohnbauentwicklungen im Vordergrund stehen. Die Stadt Paderborn habe ausreichend Flächen, um derartige Veränderungen zuzulassen („Da wo jetzt Einzelhandel ist, muss nicht immer Einzelhandel bleiben.“). Auch bei Sonder- und Ergänzungsstandorten ist die Bündelung von Angeboten und die Reduzierung der Verkehrsbelastung vor Ort ein zentrales Ziel.

THEMA

Nahversorgungszentrum Detmolder Straße

Zu den Themen *Sonderstandort* und *Nahversorgungszentrum Detmolder Straße* gibt es eine Irritation. Es wird gefragt, ob der Sonderstandort jetzt ein Nahversorgungszentrum sei. Im Zusammenhang mit dem *Nahversorgungszentrum Detmolder Straße* wird die Frage gestellt, inwiefern neue bzw. zu entwickelnde Nahversorgungszentren bestehende Strukturen konterkarieren dürfen.

Stefan Kruse merkt an, dass das *Nahversorgungszentrum Detmolder Straße* wie im bisherigen Konzept als Zentraler Versorgungsbereich bestehen bleibt.

Mit Verweis auf die Erläuterungen zum Dr.-Rörig-Damm unterliegt eine Umsetzung neuer Entwicklungen einem bauleitplanerischen Verfahren oder der Bewertung eines konkreten Vorhabens. Das EHK bietet eine Orientierungsgrundlage für Entscheidungen.

THEMA

Frankfurter Weg

Am Frankfurter Weg wird im Zusammenhang mit einem wachsenden Gewerbegebiet und zahlreichen Arbeitsplätzen darauf hingewiesen, dass seitens der Interessenvertretung seit längerem eine Nahversorgung in Form eines *Lebensmittelmarktes* am Standort thematisiert und gewünscht wird.

Stefan Kruse merkt an, dass ein klassischer Nahversorger, Lebensmitteldiscounter oder Vollsortimentler am Frankfurter Weg nicht möglich ist. Derartige Märkte erfordern darüber hinaus eine entsprechende Kaufkraft / ein entsprechendes Einzugsgebiet. Denkbar sind in Gewerbe- und Industriegebieten kleinteilige Anbieter wie beispielsweise Kioske mit erweitertem Mittagstisch zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen – diese Ansiedlungen sind allerdings auch heute schon möglich.

THEMA

Bagatellgrenze

Eine Verständnisfrage bezieht sich auf die Bagatellgrenze von 250 m² Verkaufsfläche. Es wird gefragt, ob diese Grenze bisher mit 400 m² benannt worden ist

Stefan Kruse erläutert, dass es im Einzelhandelskonzept 2015 den „Paderborner Laden“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² gibt. Dieser Ladentyp wurde allerdings von Gerichten in Frage gestellt. Deshalb gibt es diesen Ladentyp im evaluierten Konzept nicht mehr. Gleichwohl wird die Notwendigkeit für eine Bagatellgrenze gesehen. Diese Bagatellgrenze von 250 m² Verkaufsfläche (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment) stellt eine „Aufreißschwelle“ für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben dar. Es handelt sich nicht um eine bauleitplanerische Größe. Eva Bauch ergänzt, dass diese Größe aus der bestehenden Struktur der Paderborner Betriebe abgeleitet ist. Die zentrale Arbeitsfrage war: Wie groß sind durchschnittlich die Betriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen und außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen liegen?

Die Korrektur der Bagatellgrenze dient vorrangig dem Zentrenschutz. Um den zentrenrelevanten Bestand und dessen Weiterentwicklung außerhalb der zentralen Lagen zu steuern, ist die formulierte Bagatellgrenze eine Empfehlung an die Stadt Paderborn, bei Ansiedlungsanfragen oder Erweiterungsplänen die potenziellen Auswirkungen von Entscheidungen auf die Zentren stets im Blick zu behalten und entsprechend mit der Bauleitplanung zu arbeiten. Die Bagatellgrenze gilt für die Gesamtstadt. Eine Überprüfung der Potenzialflächen dieser Größenordnung findet im Zusammenhang mit der Evaluierung des EHK nicht statt.

THEMA

Paderborner Sortimentsliste 2024

Bezugnehmend auf die *Paderborner Sortimentsliste 2024* wird die Frage aufgeworfen, ob für Sortimente, die in der Innenstadt nicht mehr vorhanden sind, Ansiedlungsmöglichkeiten außerhalb der Zentren bestehen. Exemplarisch werden *Teppiche (Einzelware)* als zentrenrelevantes Sortiment im Zusammenhang mit dem Mietflächenangebot am Frankfurter Weg (als Sonderstandort des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels) genannt. Unter anderem wird auch auf die Transportfähigkeit bestimmter Waren hingewiesen und die Aktualität der Liste in Frage gestellt („Das ist für mich nicht mehr zeitgemäß, es gibt einfach Sortimente, die suche ich nicht in der Innenstadt, weil ich diese schwer transportieren kann.“). Es besteht der Wunsch nach einer flexibleren Gestaltung, trotz / auch mit der Gesetzgebung, um sowohl der Nachfrage nach Mietflächen gerecht zu werden als auch im Wettbewerb mit dem Onlinehandel bestehen zu können.

Stefan Kruse verweist zunächst auf die für Nordrhein-Westfalen im Landesentwicklungsplan (LEP) grundsätzlich festgelegten Leitsortimente (wie z. B. Unterhaltungselektronik). Diese landesplanerischen Ziele müssen beachtet werden und können daher auch nicht lokal vor Ort verhandelt werden.

Darüber hinaus wird vor dem Hintergrund attraktiver Innenstädte eine Sortimentsvielfalt in den Innenstädten angestrebt. Mit der Sortimentsliste soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Sortimentsbreite zu sichern bzw. wieder aufzubauen. Die im Konzept als zentrenrelevant eingestuften Sortimente, die in der Paderborner Innenstadt nicht mehr oder nur noch in untergeordnetem Umfang vorhanden sind, sollen so zukünftig wieder angesiedelt werden. Diese Empfehlungen stehen auch im Zusammenhang mit der Reaktivierung von Leerständen. Das Argument „Flächen gibt es nicht,“ sei in Paderborn nicht greifbar - die Bestandsflächen / Bestandstrukturen müssen unter dem Stichwort Transformation umgenutzt werden. Darüber hinaus merkt Stefan Kruse an, dass teilweise auch Mietinteressen bzw. -erwartungen korrigiert werden müssten, um entsprechende Entwicklungen zu ermöglichen.

Bezogen auf das erwähnte Beispiel *Teppiche* muss zwischen Teppichen als Einzelware (zentrenrelevant) und Rollenware (nicht zentrenrelevant) unterschieden werden. Teppich-Einzelware kann als zentrenrelevantes Randsortiment (bis zu einer Größenordnung von 10 Prozent) z. B. in einem Baumarkt angeboten werden.

WEITERE HINWEISE UND GEDANKEN AUS DER VERANSTALTUNG

Großhandel

Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht nachvollziehbar sei, warum ein Großhandelsmarkt nicht mit in die Gesamtbetrachtung einbezogen wird. Obwohl es rechtliche und politische Vorgaben gibt, habe man gerade in der Coronazeit beobachten können, dass hier eine „Unwucht“ entstanden ist (eine wirtschaftliche Vormachtstellung). Während der Einzelhandel schließen musste, konnte der Großhandel sein Geschäft machen – und das nicht nur an Wiederverkäufer. Dies ist ein großes Ärgernis und „frustrierend“ für den Einzelhandel.

Stefan Kruse weist darauf hin, dass diese Problematik des Nutzens von „Schlupflöchern“ auch in anderen Städten zu beobachten sei, von städtischer Seite jedoch wenig Einflussmöglichkeiten bestehen.

Mietpreise in der Innenstadt

Vor dem Hintergrund einer grundsätzlichen „Zeitenwende“ wird auch auf die Entwicklung der Mietpreise in den Zentren hingewiesen. Diese sinken und das sei wirklich neu in der Nachkriegszeit. Auch das Thema der Mietpreise müsse mit in den Blick genommen werden.

Claudia Warnecke verweist in diesem Zusammenhang auf den aktuell laufenden Prozess im sog. *Memorandum Innenstadt*. Hier besteht die Möglichkeit zur Beteiligung und Diskussion konkreter Themen und Maßnahmen für die Zukunft der Paderborner Innenstadt. Da die Entwicklung von Mietpreisen in den Zentren kein Thema für die Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist, sollte das Thema im Rahmen des Memorandum-Prozesses platziert werden

Anziehungskraft der Innenstadt

Vor dem Hintergrund der zu beobachtenden Entwicklungen im Einzelhandel insgesamt und insbesondere auch in der Paderborner Innenstadt gibt es den „mahnenden“ Appell, gemeinsam an der Anziehungskraft und Attraktivität der Paderborner Innenstadt zu arbeiten. Hier muss der Fokus gelegt werden. Darüber hinaus sei es wichtig und wesentlich, nicht nur zu diskutieren, sondern die Zukunft der Innenstadt in gute (professionelle) Hände zu legen. Daher sei die Besetzung der Stelle des Citymanagements wesentlich.

AUSBLICK

Stefan Kruse macht zum Abschluss der Informationsveranstaltung noch einmal deutlich, dass es Ziel ist, für die Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einen politischen Beschluss des Paderborner Stadtrates herbeizuführen. So bekommt das Konzept, wie auch bei den vorangegangenen Konzepten, ein entsprechendes Gewicht, damit es als städtebauliches Entwicklungskonzept u.a. in die Bauleitplanung einbezogen werden kann.

Claudia Warnecke bedankt sich bei allen Teilnehmenden der 2. Öffentlichen Informationsveranstaltung für ihr Kommen und die rege Beteiligung am Austausch. Sie verweist noch einmal auf die Möglichkeit, schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2024 bis zum 15. November 2024 einreichen zu können – dies gilt auch für spezifische Fragen und / oder Hinweise, die heute nicht gestellt wurden. Dazu kann auch gerne Kontakt mit den Fachleuten im Stadtplanungsamt aufgenommen werden. Hier werden Sie beraten und es wird immer der Versuch unternommen, gemeinsam gute Lösungen zu finden.

Die Stellungnahmen und Anregungen fließen in die weitere Bearbeitung ein. Die endgültige Fassung der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird dann im Rat öffentlich beraten.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn

Entwurf
Stand: September 2024



Öffentliche
Informationsveranstaltung

08.10.2024

Inhalte

- 1** Anlass und Rahmenbedingungen der Evaluierung
- 2** Was ist ein Einzelhandelskonzept?
- 3** Kommunikationsstruktur und Prozessbeteiligung
- 4** Zusammenfassung der Analyseergebnisse
- 5** Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
- 6** Weiteres Vorgehen

Anlass und Rahmenbedingungen

Anlass der Evaluierung

- **Veränderungen der Angebots- und Nachfragestruktur im Paderborner Stadtgebiet**
 - Neueröffnungen und / oder Schließungen strukturprägender Betriebe, Veränderungen in der Nahversorgung (insb. Lebensmittel- und Drogeriemärkte)
 - Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen bzw. Anfragen zu Veränderungen bestehender Betriebe
 - Veränderungen der Bevölkerungszahlen und der privaten Verbrauchsausgaben
- Aktualisierung der primärstatistischen Daten aus dem Jahr 2013 (Stadt+Handel) sowie Überprüfung der konzeptionellen Bausteine 2015
- Auseinandersetzung mit dem Strukturwandel im Einzelhandel und den (möglichen) Auswirkungen weiterer entwicklungsbestimmender Faktoren und Einflüsse
- **Fortschreiten des Strukturwandels im Einzelhandel / Transformationsprozesse in den städtischen Zentren**

Rahmenbedingungen der Evaluierung

- Entwicklungen auf der Nachfrageseite: u. a. Zunahme der Bedeutung des Onlinehandels
- Trends auf der Angebotsseite: u. a. sich verschärfender Wettbewerb, Sättigungstendenzen (Rückgang der Verkaufsfläche)
 - In **städtischen Zentren** sind **Veränderungsprozesse** zu erwarten. Straßen / Quartiere müssen hinsichtlich ihrer Funktionen (alternativ bzw. ergänzend zum Einzelhandel) neu gedacht werden.
 - Eine Erholung der Situation für den Einzelhandel ist nicht absehbar (Belastungen der Corona-Pandemie wirken nach (Kaufverhalten beeinflusst), Energiekrise, russischer Angriffskrieg auf die Ukraine,...).
 - Die **Steuerungs- und Lenkungsfunktion des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** und auch die **konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums** wird – zur Vermeidung von langfristig nicht korrigierbaren Fehlentwicklungen – noch bedeutsamer.

Was ist ein Einzelhandelskonzept?

Was ist ein Einzelhandelskonzept?



und was ist es nicht?

„Lösung aller Probleme“

Wettbewerbsschutz

Verhinderungskonzept

Konzept zur Wirtschaftsförderung

Marketingkonzept

Bewahrungskonzept

unumstößliches Gesetz

Bedarfskonzept

Betriebskonzept

... für ewig gebunden

Ein (politisch beschlossenes) kommunales Einzelhandelskonzept ...

- ... bietet eine fachlich fundierte Entscheidungsgrundlage sowohl für politische wie fachliche Diskussionen als auch für die bauleitplanerische Umsetzung.
- ... schafft kein Baurecht noch lässt es sich automatisch daraus ableiten!
- ... vernichtet kein Baurecht!
- ... ersetzt nicht die Auseinandersetzung mit konkret örtlichen Gegebenheiten, z.B. im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung!
- ... ist ein mittel- bis langfristig angelegter Ordnungsrahmen
- ... ist nicht „für die Ewigkeit“ bestimmt!

Ein Einzelhandelskonzept schafft Vorteile!

- Ausdruck des städtebaulichen Willens und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen
- Ausdruck kommunaler Planungshoheit
- Schafft politische Verlässlichkeit statt Beliebigkeit!
- Bietet eine starke Position – sowohl in Verhandlungen als auch Auseinandersetzungen
- Als bedeutsame Abwägungsgrundlage für sämtliche zukünftige Bauleitplanverfahren, die (auch) den Umgang mit Einzelhandel regeln!

Kommunikationsstruktur und Prozessbeteiligung

Kommunikationsstruktur und Prozessbeteiligung

Beteiligungsformate im Rahmen der Erarbeitung der Evaluierung:

- November 2022: **Auftakt** des Gesamtprozesses mit **öffentlicher Veranstaltung**
- **Projektbegleitende Arbeitsgruppe** aus Politik, Einzelhandel (u. a. IHK, Handelsverband OWL und Werbegemeinschaft), Gutachtern und Verwaltung, die mehrfach tagte
- Herr **Rechtsanwalt Prof. Dr. Olaf Bischopink** (Baumeister Rechtsanwälte) ist **zu juristischen Fragestellungen** in beratender Funktion am Prozess beteiligt.
- **08.10.2024: öffentliche Veranstaltung zum Entwurf des evaluierten Konzepts**
- Während des Bearbeitungsprozesses gab es durchgängig die **Möglichkeit der Kontaktaufnahme** mit dem Gutachterbüro und der Stadt Paderborn zum Austausch.
- **Evaluierungsgespräche** mit IHK OWL, Werbegemeinschaft Paderborn, Citymanager Paderborn, Handelsverband OWL, Wirtschaftsförderung und Verwaltung im Frühjahr 2023

Zusammenfassung der Analyseergebnisse

Zusammenfassung der Analyseergebnisse

- Ca. 800 Einzelhandelsbetriebe – rund 380.000 m² Verkaufsfläche
- **Überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung** von rund **2,4 m² je Einwohner*in**
- Das gesamtstädtische einzelhandelsrelevante **Kaufkraftniveau** ist leicht unterdurchschnittlich (97,4).
- Die Nahversorgung (mit Lebensmitteln) ist **vielfältig und differenziert**, vereinzelt jedoch quantitative und räumliche Defizite
- gute **quantitative Angebotsausstattung mit Drogeriewaren** aus gesamtstädtischer Sicht: **hoher Zentralitätswert von 1,2**
- Die bedeutendsten Angebotsstandorte im Paderborner Stadtgebiet stellen neben der **Innenstadt** unter quantitativen Gesichtspunkten die **Sonderstandorte Dören, Frankfurter Weg und Möbel/Baumarkt (jetzt: Wilfried-Finke-Allee)** mit Verkaufsflächen von **jeweils deutlich über 50.000 m²** und einem Angebotsschwerpunkt in nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Paderborn kommt als Regiopole und Oberzentrum **eine herausragende Rolle** im Hinblick auf die Versorgung der Region und ihrer Bevölkerung zu, **welcher die Stadt auch gerecht wird!**

Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Paderborn

Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Abgrenzung der Sonderstandorte

Standortstruktur 2024

Paderborner Sortimentsliste 2024

Ansiedlungsregeln zur Steuerung des Einzelhandels in Paderborn

Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Paderborn

Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Paderborn

→ Fortführung des bisherigen Zielsystems 2015

- **Sicherung und Stärkung** der landesplanerischen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Paderborn mit seiner herausragenden Versorgungsbedeutung (auch) für sein Umland
- **Sicherung** und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebots
- **Sicherung** und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte
- Erhalt und **Stärkung** der Identität, Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche unter besonderer Berücksichtigung ihrer jeweiligen Versorgungsaufgabe

Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Paderborn

- Sicherung und **Stärkung** eines möglichst **flächendeckenden wohnungsnahen** Grundversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet (Nahrungs- und Genussmittel) durch eine Struktur aus zentralen Versorgungsbereichen und ergänzenden Nahversorgungsstandorten
- Zentrenverträgliche Ausgestaltung von Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlungskraft
- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**
- Vermeidung konterkarierender Planungen und Standorte
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit

Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Ein zentraler Versorgungsbereich...

- ... ist ein räumlich abgrenzbarer Bereich.
- ... setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus.
- ... hat eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion.
- ... ist in der Regel multifunktional (z. B. Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur etc.).
- ... ergibt sich aus
 - konkreten planerischen Festlegungen (z.B. Bauleitplänen, Raumordnungsplänen)
 - raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie
 - tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sind zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen!

Die Festlegung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs erfordert...

... eine nachvollziehbare **städtebauliche Begründung** unter **Berücksichtigung der individuellen örtlichen Verhältnisse!**

... eine hinsichtlich Größe und Angebotsspektrum **ausreichende Angebotsausstattung** (bzw. eine realistische entsprechende Entwicklungsperspektive), um die (über den Nahbereich hinaus gehende) Versorgungsfunktion erfüllen zu können!

Abgrenzungskriterien

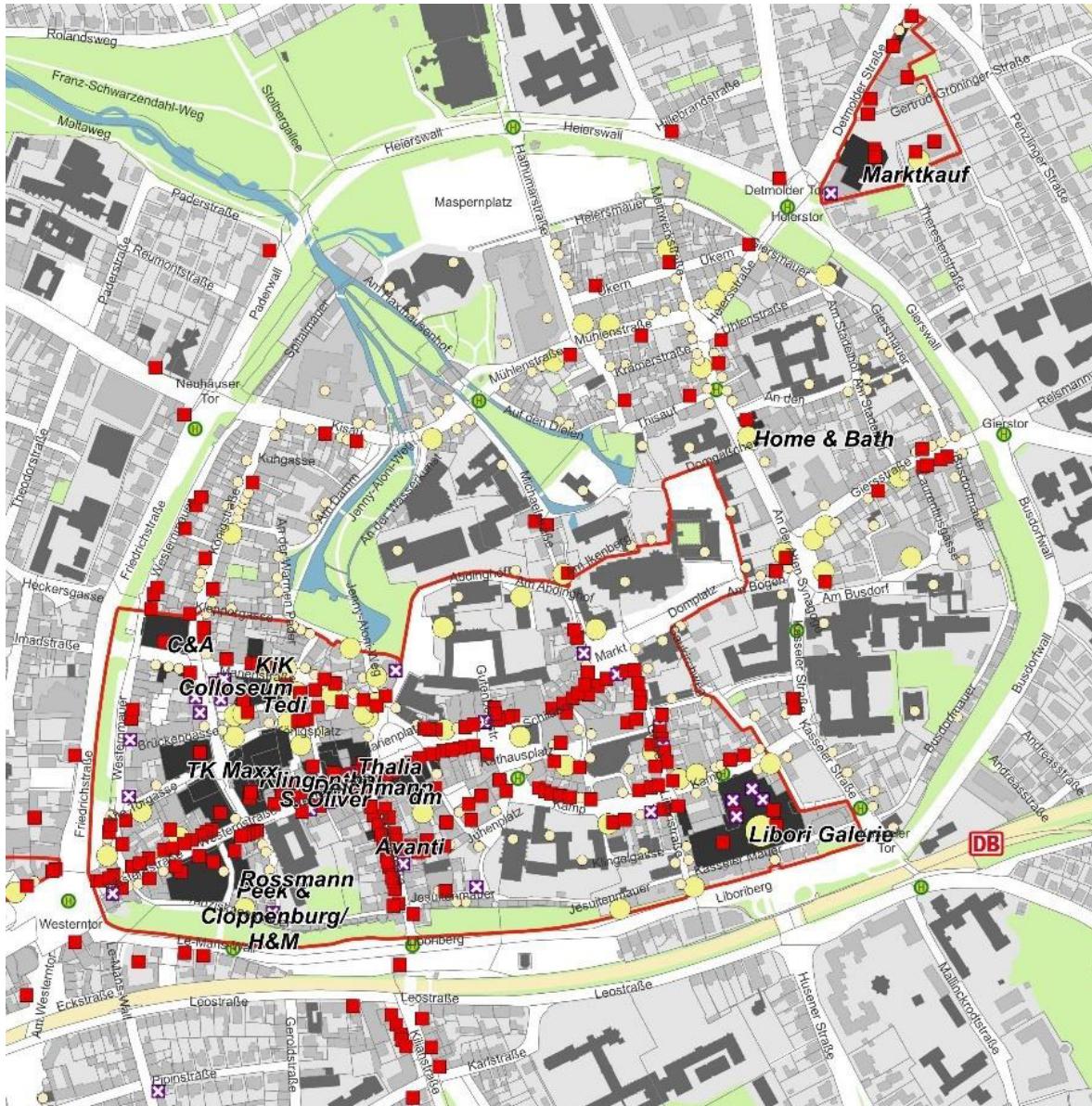
Funktionale Kriterien

- 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

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum



Abgrenzungen

■ Zentraler Versorgungsbereich 2024

Nutzungssituation

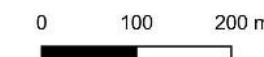
- Einzelhandelsbetrieb
- ✖ Leerstand

Sonstige Nutzung

- 1 sonstige Nutzung
- 2-4 sonstige Nutzungen
- Mehr als 4 sonstige Nutzungen

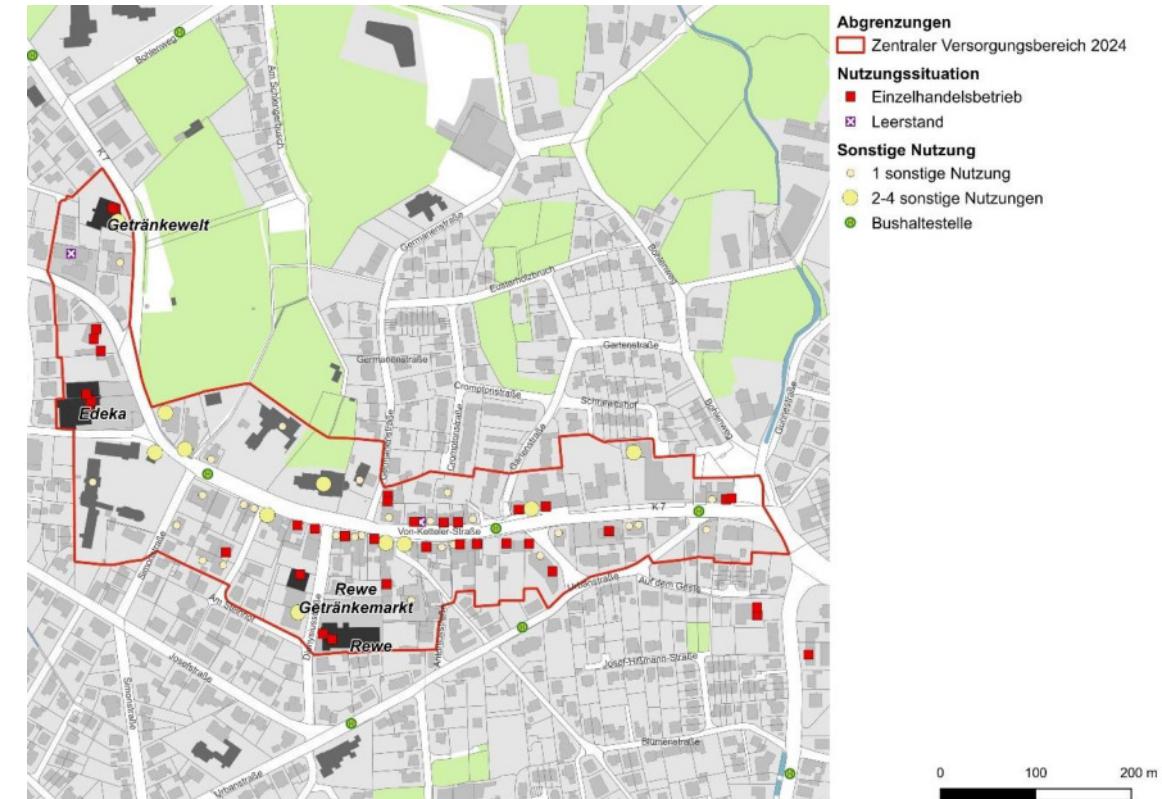
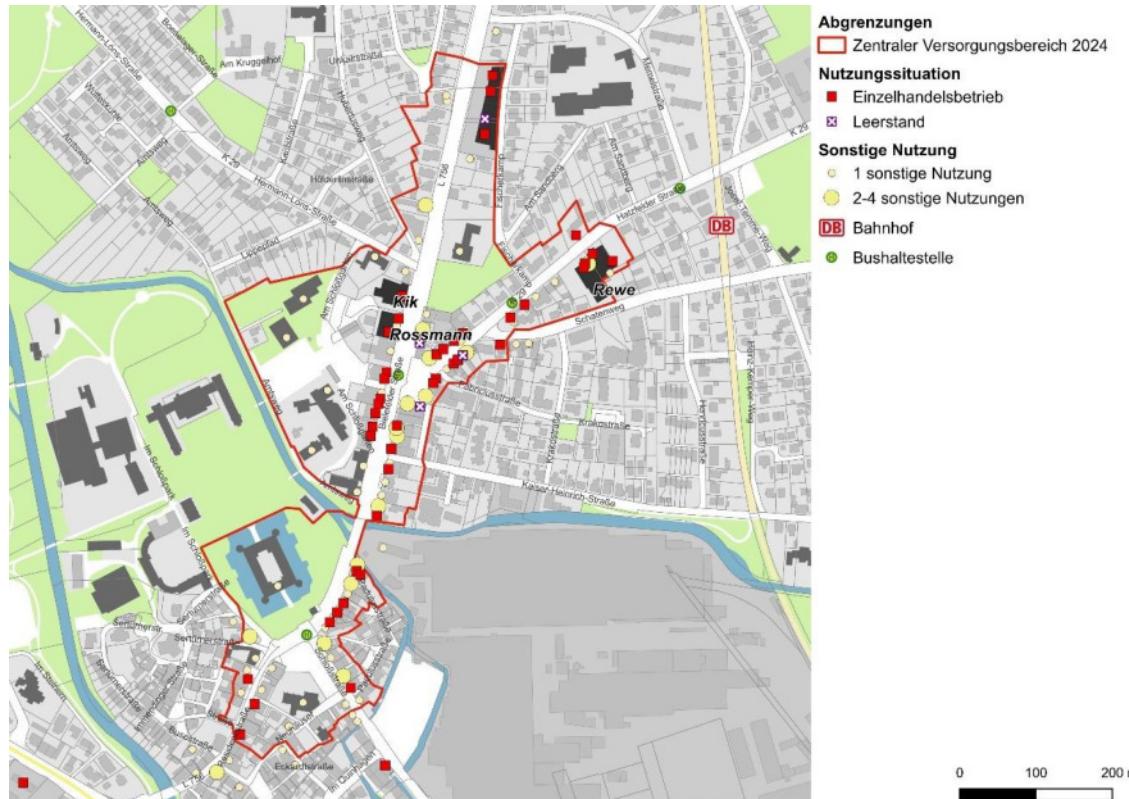
DB Bahnhof

(+) Bushaltestelle



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

Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtteilzentren Schloß Neuhaus und Elsen

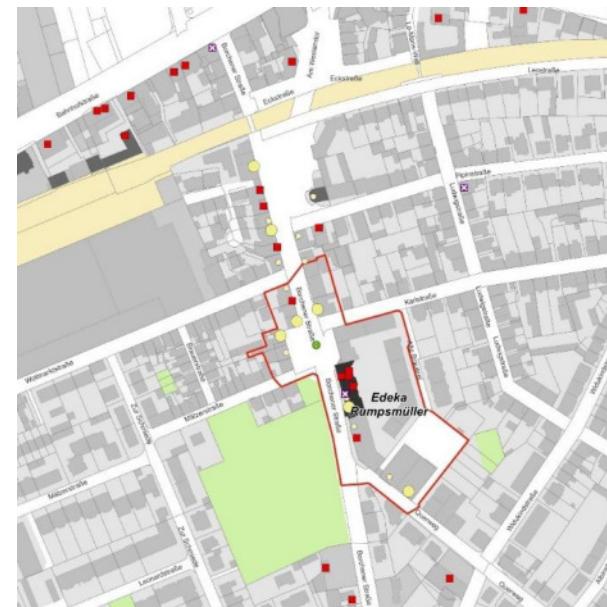


Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene Datenerhebung Juli-Sept. 2022



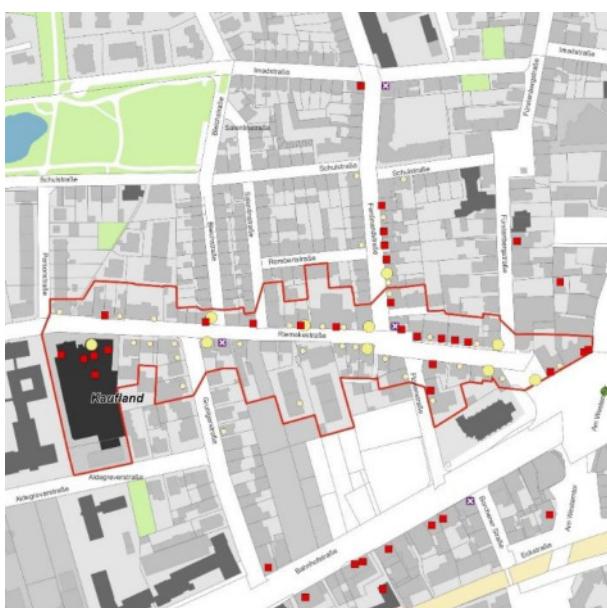
**Zentraler Versorgungsbereich in
Entwicklung:
Nahversorgungszentrum
Dr.-Rörig-Damm**

0 50 100 m



**Zentraler
Versorgungsbereich:
Nahversorgungszentrum
Borchener Straße**

0 50 100 m



**Zentraler Versorgungsbereich:
Nahversorgungszentrum
Riemekestraße**

0 50 100 m

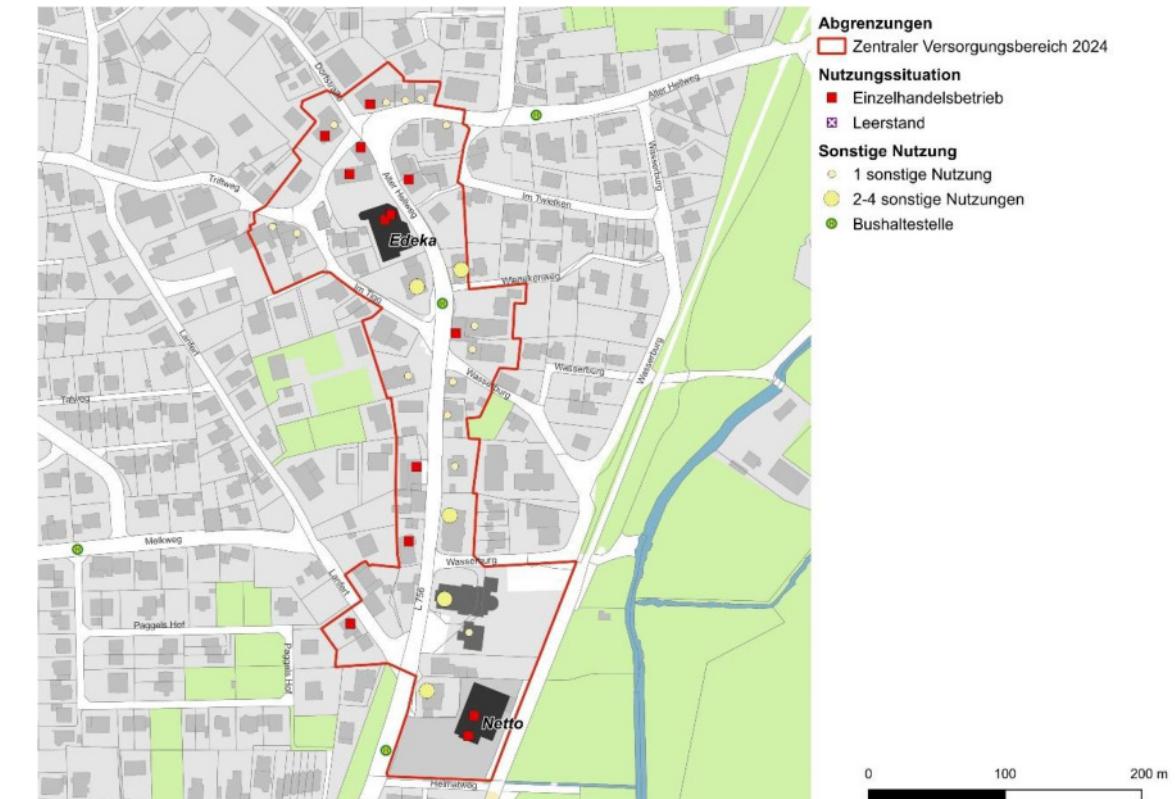
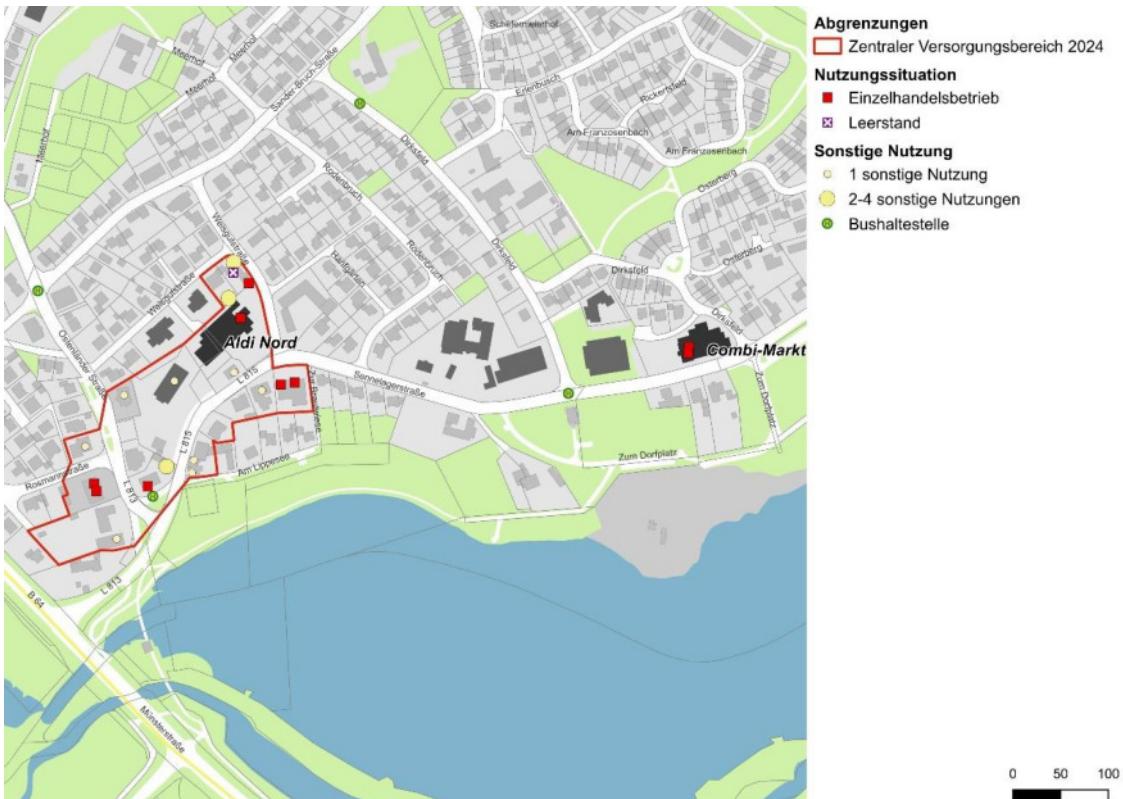


**Zentraler
Versorgungsbereich:
Nahversorgungszentrum
Detmolder Straße**

0 25 50 m

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

Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren Sande und Wewer



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

Die Standortstruktur wird ergänzt durch

- **Ortsmitten:** Marienloh, Benhausen, Neuenbeken und Dahl und
- **solitäre Nahversorgungsstandorte** (Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierter Lage)

Dabei stellen weder Ortsmitten noch Nahversorgungsstandorte **zentrale Versorgungsbereiche** dar.

Weiterhin ergänzen **Sonderstandorte** die Standortstruktur

Abgrenzung der Sonderstandorte

Definition Sonderstandort gemäß der vorliegenden Konzeption

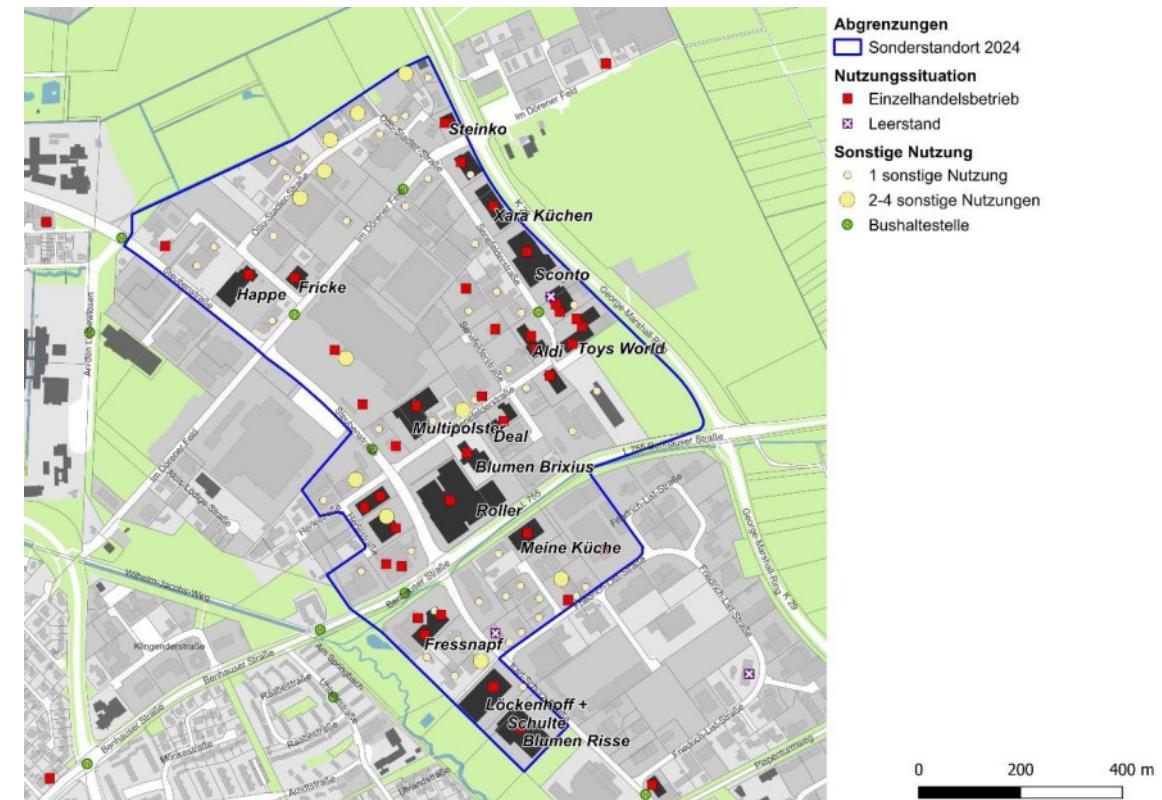
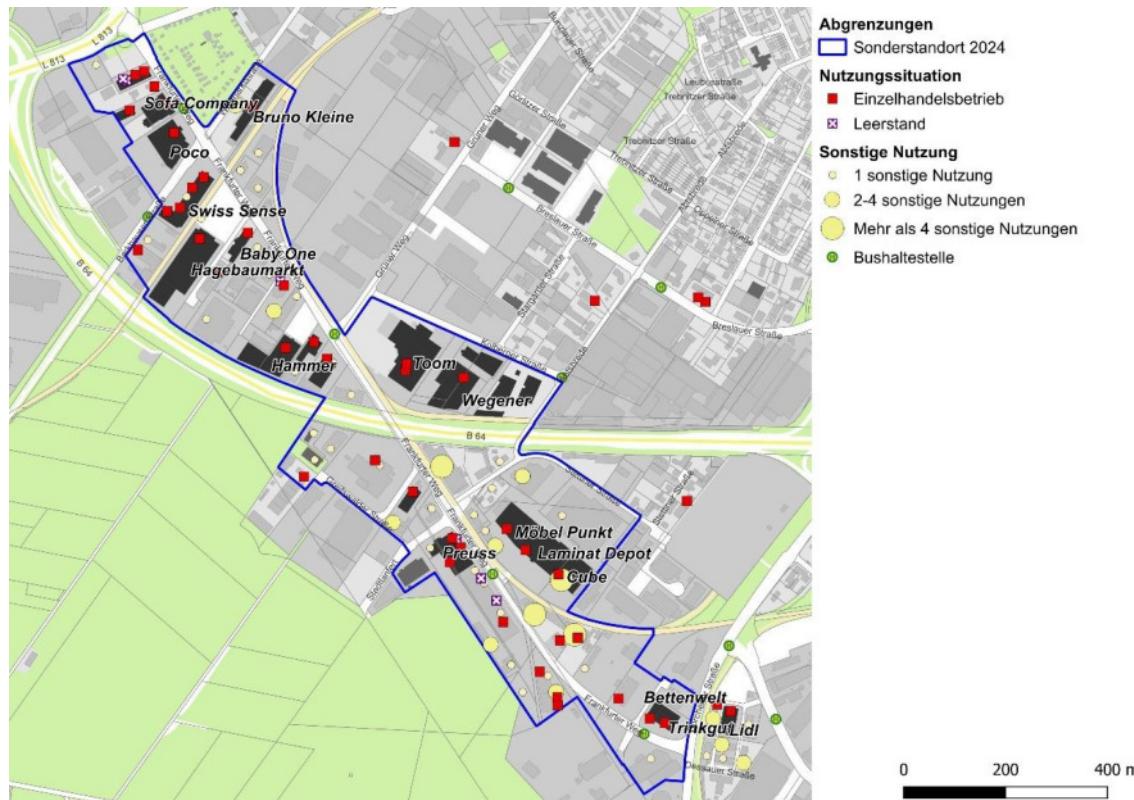
Sonderstandorte des überwiegend großflächigen Einzelhandels dienen i. S. d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung **von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.**

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:

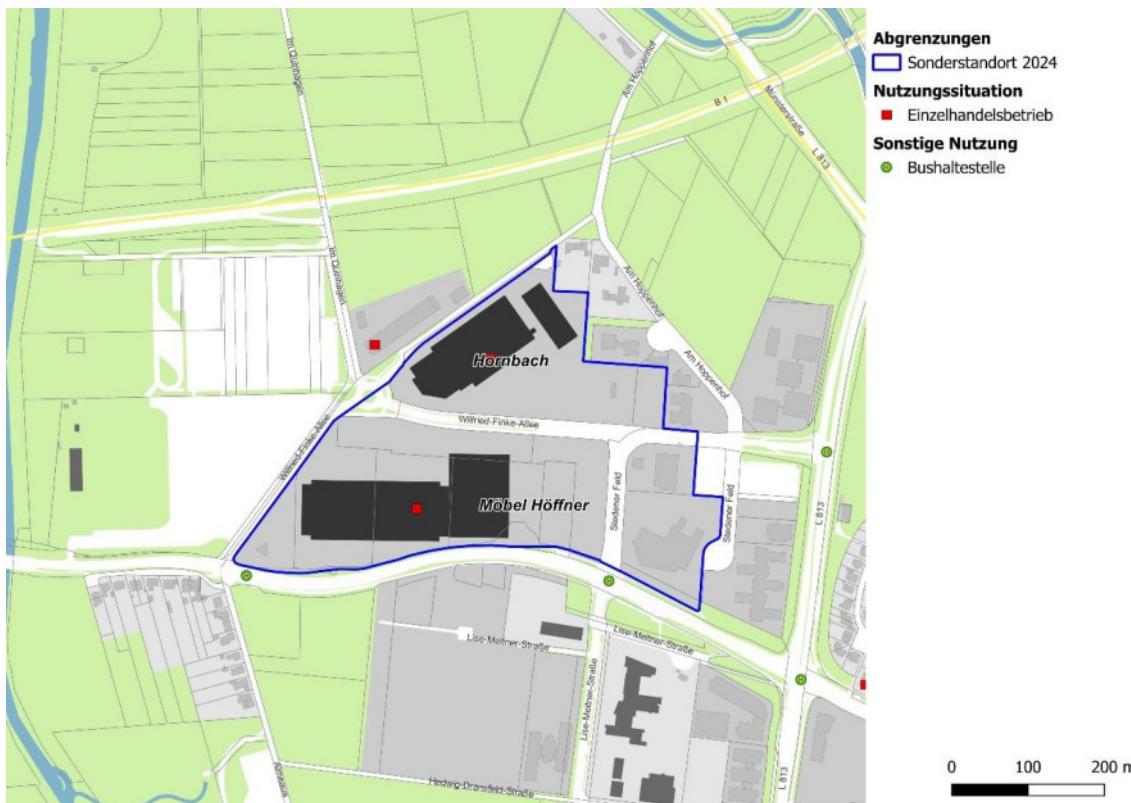
- städtebaulich nicht integrierte Lage,
- gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e) / Versorgungsbedeutung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen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

Sonderstandorte des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Frankfurter Weg und Dören

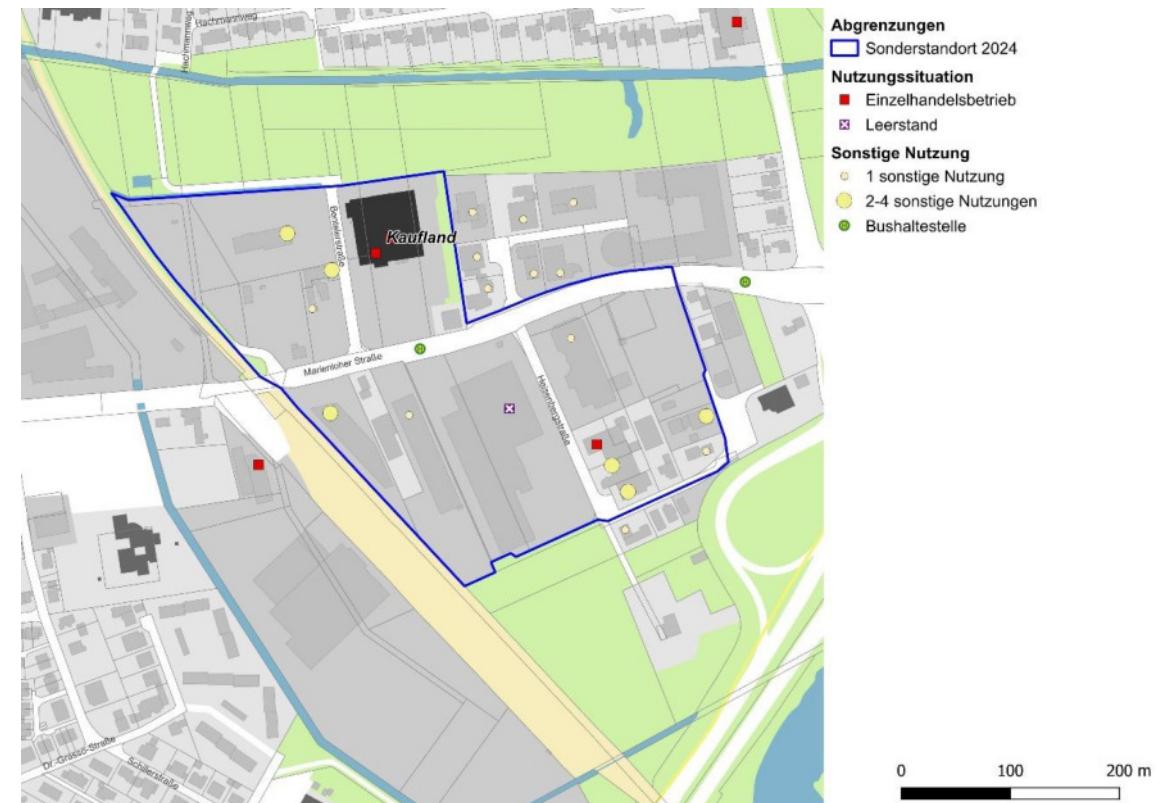


Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen des Amtes für Vermessung und Geoinformation Stadt Paderborn (Juli, Oktober 2022) und eigene Datenerhebung Juli-Sept. 2022

Sonderstandort des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Wilfried-Finke-Allee

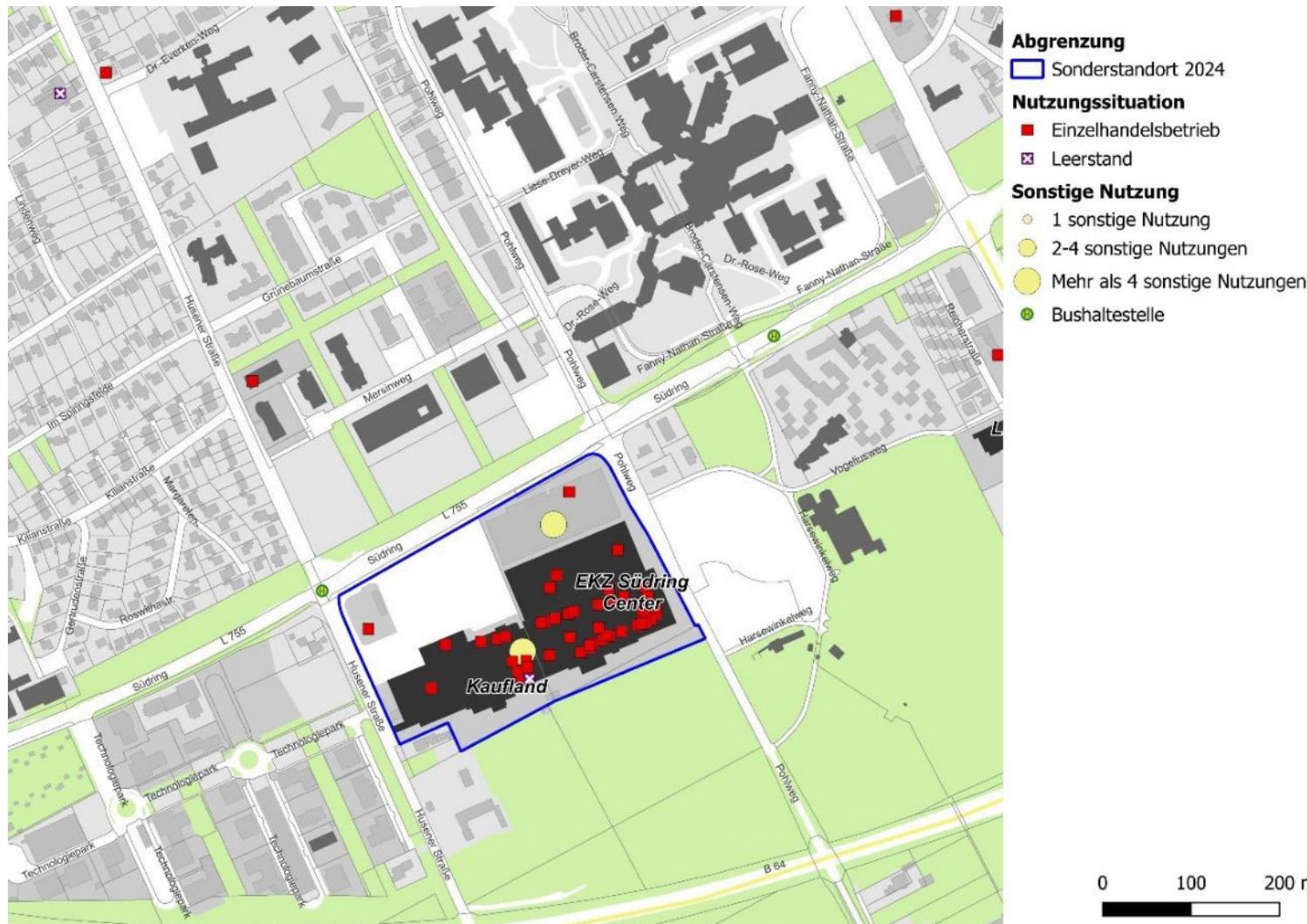


Sonderstandort des perspektivisch überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels: Marienloher Straße



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

Sonderstandort des überwiegend zentrenrelevanten Einzelhandels: Südring-Center/Kaufland

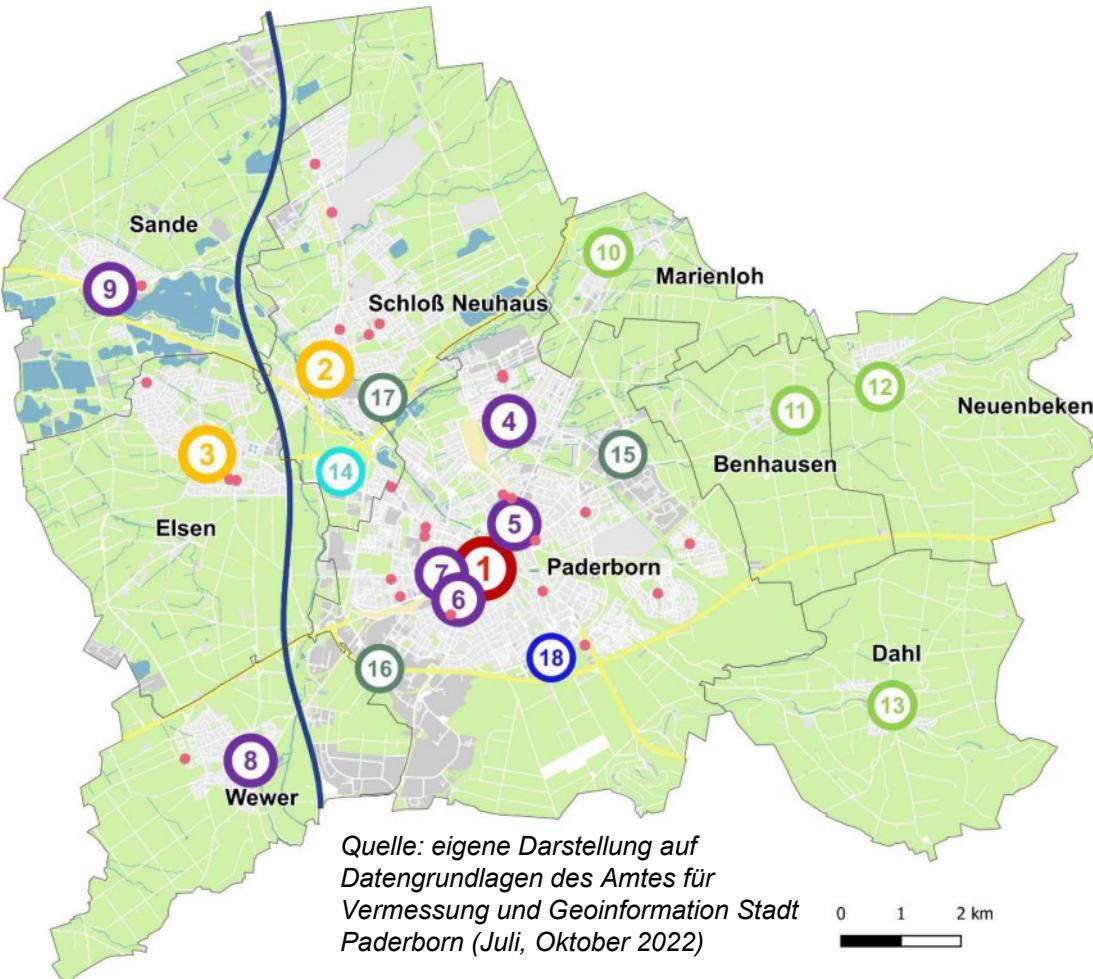


0 100 200 m

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

Standortstruktur 2024

Standortstruktur 2024



Im Vergleich zur Standortstruktur aus dem Jahr 2015 entfallen sechs Nahversorgungszentren (Sennelager, Marienloh, Berliner Ring / Arndtstraße, Kaukenberg, Hardehauser Weg und Lichtenturmweg) und ein Sonderstandort (Sonderstandort Detmolder Straße).

2024

Innenstadtzentrum	
1	Innenstadtzentrum
Stadtteilzentrum	
2	Schloß Neuhaus
3	Elsen
Nahversorgungszentrum	
4	Dr.-Rörig-Damm (in Entwicklung)
5	Detmolder Straße
6	Borchener Straße
7	Riemekestraße
8	Wewer
9	Sande
Ortsmitte	
10	Marienloh
11	Benhausen
12	Neuenbeken
13	Dahl
Sonderstandort des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	
14	Wilfried-Finke-Allee
Sonderstandorte des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	
15	Dören
16	Frankfurter Weg
17	Marienloher Straße
Sonderstandort des überwiegend zentrenrelevanten Einzelhandels	
18	Südring-Center/Kaufland

● Nahversorgungsstandort

2015

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

Quelle: Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Okt. 2015

Standortstrukturmodell 2024



Paderborner Sortimentsliste 2024

Paderborner Sortimentsliste 2024

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Auflistung)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel

Schnittblumen

Drogeriewaren

Getränke

Zeitungen / Zeitschriften

Bekleidung, Wäsche

Bettwaren

Bücher

Elektrogeräte (Elektroklein- und -großgeräte)

Elektronik / Multimedia

Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren

Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle

Heimtextilien (Haus-, Bett- und Tischwäsche),
Gardinen / Dekostoffe

Kinderwagen

Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

Medizinische und orthopädische Artikel

Papier, Büroartikel, Schreibwaren

Pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren)

Sammlerbriefmarken und -münzen / Bastelzubehör

Schuhe

Spielwaren

Sportartikel und -geräte (Sportklein- und -großgeräte)

Sportbekleidung und Sportschuhe

Teppiche (Einzelware)

Uhren / Schmuck

Wohndekorationsartikel

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.

Paderborner Sortimentsliste 2024

Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant

Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente

Angler-, Jagdartikel und Waffen	Matratzen
Bauelemente / Baustoffe	Möbel (inkl. Küchen)
Baumärktspezifisches Sortiment	Musikinstrumente und Zubehör
Campingartikel	Pflanzen / Samen
Erotikartikel	Reitsportartikel
Fahrräder und technisches Zubehör	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
Gartenartikel / -geräte	Zoologische Artikel, lebende Tiere, Heim- und Kleintierfutter
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	

Ansiedlungsregeln zur Steuerung des Einzelhandels

Bagatellgrenze:

Hergeleitete Bagatellgrenze für Paderborn (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment): maximal 250 m² Verkaufsfläche je Betrieb

Ausnahme von Ansiedlungsregel 1 und 2

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.**

Ansiedlungsregel 2:

Steuerung von 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.**

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.

Ansiedlungsregel 3:

Steuerung von Einzelhandelsbetrieben ***mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten***

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.

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** stammen 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.**

Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

- Beteiligung der Öffentlichkeit
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- abschließende Arbeitsgruppensitzung: Beratung der Abwägung
- Politische Beschlussfassung