

## Abwägungstabelle:

### Eingänge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>1. Werbe-Gemeinschaft Varel e. V., Herr Schnittger:</b></p> <p>„Vorweg möchte ich noch einmal den Standpunkt bekräftigen, dass die Werbegemeinschaft Varel e.V. durchaus einen zeitgemäßen Familamarkt zur Stärkung der Stadt Varel insgesamt begrüßen würde, dass wir also eine Modernisierung und sinnvolle und behutsame Erweiterung als lebensnotwendig für Familia betrachten.</p> <p>Das vorhandene Entwicklungskonzept zeigt aber auch klar die Grenzen der Entwicklungsmöglichkeiten für Familia auf. Insgesamt hat Varel eine Verkaufsflächenkennziffer von 2.85 /Einwohner und liegt damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 1,43 VKF pro Einwohner! Auch die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrung / Genuss spricht nicht für eine großflächige Erweiterung des Kernsortimentes des Marktes: 0,45 VKF je Einwohner in Varel steht 0,39 VKF je Einwohner in Deutschland insgesamt gegenüber! (Konzept 1, Seite 45) Alleine diese Zahlen belegen, wie schwierig der Weg einer maßvollen Erweiterung von Familia ist.</p> <p><b>Faktisch ergibt sich daraus, dass es eigentlich überhaupt keinen Spielraum für eine Erweiterung gibt, sondern nur eine Modernisierung des Marktes möglich wäre.</b></p> <p>Aus der Vielzahl der Anmerkungen und Erkenntnisse des Konzeptes möchte der Vorstand die für die WG wesentlichen Punkte in Kürze zusammenfassen:</p> <p>1. Als Entwicklungsziel des Konzeptes wird an 1. Stelle die Stärkung der Innenstadt hervorgehoben. (Konzept 2, Seite 20)</p> <p>2. Jede Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Erweiterung von Familia</p>	<p>Anregungen und Bedenken der Werbegemeinschaft zu der geplanten Erweiterung des Familia werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Hierbei spielt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur eine entscheidende Rolle. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept enthält daher für alle bestehenden Zentren und Standortbereiche in Varel Empfehlungen zur Weiterentwicklung. Auch für den Standortbereich Familia sind Leitplanken der Entwicklung im Sinne einer ausgewogenen gesamtstädtischen Standortstruktur im Einzelhandelskonzept enthalten.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht sind trotz der gesamtstädtischen guten Ausstattungswerte im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durchaus Entwicklungs- und Erweiterungsspielräume für den Familamarkt vorhanden (siehe nachstehende Hinweise).</p> <p><b>Hinweise, warum Erweiterung Familas trotz quantitativer guter Ausstattungsdaten in Varel sinnvoll ist:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Varels</li> <li>▪ Abrundung des Betriebstypenmix im Bereich der Nahversorgung (einziger Verbrauchermarkt in Varel)</li> </ul>

schwächt die Innenstadt (314). Es bestehen nur begrenzte Synergien zwischen Innenstadt und Famila (3.14)

3. Angelehnt an den Entwicklungsrahmen kann nur eine maßvolle, innenstadtverträgliche Erweiterung bzw. Modernisierung gestattet werden.

4. Für Famila besteht absatzwirtschaftlich kein Entwicklungspotenzial im Bereich NuG (3.7)

5. Nicht empfehlenswert sind Fachmärkte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Drogeriemarkt), hier muss der Schutz der Innenstadt mit seinen Entwicklungsmöglichkeiten Vorrang haben (3.17)

6. Das Postgelände wird als chancenreicher Standort angesehen, dieser Standort würde die Innenstadt positiv beeinflussen, selbst ein möglicher Markt mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (Drogerie!) würde hier zur Stärkung der Innenstadt beitragen (Voraussetzung ist allerdings eine Öffnung zur Hindenburgstraße (3.12)

7. Zentrenrelevante Randsortimente sind bei Famila nur behutsam, innenstadtverträglich und sortimentgenau anzusiedeln. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 mit seinen Maßgaben ist streng einzuhalten (3.22.37)

8. Ein aktives Ladenflächenmanagement der Stadt Varel verbunden mit einer Vermietungsunterstützung bezüglich der Innenstadt ist absolut erforderlich. Die Innenstadt muss durch qualitativ hochwertige Geschäfte gestärkt werden. Nur hier kann die Zukunft der Innenstadt liegen (3.46)

9. Verbindliche Erklärung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und der zentrenrelevanten Sortimentsliste im Rat der Stadt Varel.

**Bei mehrfachem Studium des Konzeptes bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente und deren maximalen Größenordnungszahlen im Familamarkt ist dem Vorstand nicht ausreichend klar geworden, ob die Firma Stadt u. Handel nur die Vorkassenzone meint oder der gesamt Markt (also auch hinter der Kasse) gerechnet wird.**

- Sicherung eines Traditionsunternehmens in Varel: Verkaufsflächenausstattung sowie baulich-architektonische Gestaltung genügt nicht mehr den aktuellen Marktansprüchen
- Komplette Standortaufgabe mit Nachnutzungsproblemen bei Nicht-Handeln

Im Rahmen der für den Familamarkt zu erarbeitenden Verträglichkeitsanalyse werden die im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept genannten Leitplanken der Entwicklung aufgegriffen.

#### Hinweis zu Randsortimenten im Familamarkt:

- Die Begrenzungsempfehlungen beziehen sich auf den jeweilig baurechtlich abgrenzbaren Anlagetyp. Je nach Detailkonzeption fällt die Bewertung demnach unterschiedlich aus, ob im jeweiligen Einzelfall Konzessionäre dazu zählen (bspw. Bäcker in einem Supermarkt) oder separat zu bewerten sind (bspw. Bäcker mit eigenem Eingang neben dem Eingang eines Supermarktes). Entsprechend können auch ergänzende Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten entweder separat oder als Teil eines Einkaufs-/ Fachmarktzentnums konzipiert werden
- Die konkrete Ausgangslage ist im Rahmen einer vorhabenbezogenen Bewertung nach Vorlage des genauen Konzepts/ Flächenprogramms vorzunehmen.
- Es sei darauf hingewiesen, dass sich die Empfehlungen zu Randsortimenten gemäß Leitsatz II des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes primär auf Märkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment beziehen (vgl. S. 123). Dieser Hinweis erfolgt, da bspw. ein SB-Warenhaus mit nahversorgungsrelevantem

Bei den anstehenden Verhandlungen mit der Familia-Firmenleitung könnte es hier zu unterschiedlichen Auslegungen kommen, die eine Vereinbarung erschweren würden. Ein klärendes Gespräch der Stadt Varel mit dem Büro Stadt u. Handel ist sehr wünschenswert, zumal dieser Punkt „zentrenrelevante Randsortimente in Familamarkt“ für die Werbegemeinschaft ein zentrales Thema in der Diskussion ist. Für Rücksprachen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Hauptsortiment aufgrund seiner Betriebstypologie i.d.R. einen größeren zentrenrelevanten Randsortimentsanteil führt. Dieser liegt bspw. beim Familia im Bestand bei knapp 20 %.

- Bei einer Erweiterung des SB-Warenhauses ist diese Ausgangslage zu berücksichtigen. Die Erforderlichkeit einer konkreten Verträglichkeitsanalyse der geplanten zentrenrelevanten Einzelsortimente gewinnt in diesem Zusammenhang umso mehr an Gewicht (vgl. S. 100 ff.)

Es besteht insgesamt kein konkreter Anpassungsbedarf des Konzeptes.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>2. IHK Oldenburg, Frau Havekost:</b></p> <p>„Die Oldenburgische IHK hat der Stadt Varel empfohlen, ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeiten zu lassen, damit die politischen Entscheider auf eine sachgerechte Abwägungsgrundlage für die anstehenden komplexen Fragen zu verschiedenen Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel in Varel zurückgreifen können.</p> <p>Wir begrüßen es, dass die Stadt Varel unserer Anregung gefolgt ist. Gerne haben wir im begleitenden Arbeitskreis mit Mitgliedern aus Vertretern der Politik, der Verwaltung, des Handels, der Verbände und dem Bürgermeister an dem Erstellungsprozess des Gutachtens mitgewirkt. Die Gutachter des beauftragten Büros Stadt + Handel aus Dortmund haben die Situation in Varel sehr gut fachgerecht analysiert. In Kooperation mit den Mitgliedern des Arbeitskreises haben sie auf Basis der Untersuchungen und Befragungen die Entwicklungsziele für Varel abgeleitet und Leitlinien für den Einzelhandel formuliert.</p> <p>In dem uns vorliegenden Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist in sehr gut strukturierter und nachvollziehbarer Weise die Situation in Varel aufgearbeitet und die verschiedenen miteinander verzahnten Wirkungsweisen von Einzelhandelsansiedlungen zutreffend dargestellt. Dabei haben die Gutachter nicht nur die Situation in der Stadt Varel betrachtet, sondern auch die Rahmenbedingungen in der Region.</p> <p>Für die vorstehenden Diskussionen über die Stärkung der Innenstadt und der Entwicklung des Familia-Standortes hat die Stadt Varel mit diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept eine hervorragende Grundlage. Wir teilen die darin enthaltenen Aussagen und haben gegen das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel keine Bedenken.</p> <p>Erlauben sie uns noch einige Hinweise:</p>	<p>Kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept wird ausdrücklich befürwortet.</p> <p>Es liegen <u>keine konkreten Änderungswünsche</u> vor.</p> <p><b>Hinweis in Bezug auf die Einstufung des Sortimentes Lampen/ Leuchten als nicht zentrenrelevantes Sortiment:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lediglich 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche für Lampen und Leuchten sind in der Innenstadt Varels vorhanden (insgesamt rd. 1.400 m<sup>2</sup> VKF, davon rd. 60 m<sup>2</sup> in der Innenstadt), 94 % der Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen (vor allem Randsortiment im Möbel Maschal)</li> <li>▪ Das Sortiment wird zu hohem Anteil in Bau- und Möbelmärkten eingekauft.</li> <li>▪ Das Sortiment ist daher nicht prägend für das Innenstadtzentrum.</li> <li>▪ Es existiert allenfalls ein geringer absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in dieser Warengruppe.</li> <li>▪ Aktuell sind nahezu keine gängigen Fachmarktkonzepte mit dem Hauptsortiment Lampen/ Leuchten, die in Innenstädten/ zentralen Lagen expandieren, bekannt.</li> <li>▪ Die Stadt möchte die Entwicklungsperspektiven insbesondere des Sonderstandortes Panzerstraße durch die vorgenommenen Zuordnung sichern.</li> <li>▪ <b>Daher Empfehlung: Beibehaltung der Einstufung nicht zentrenrelevant.</b></li> </ul> <p>Insgesamt <u>kein Anpassungsbedarf</u> des Konzeptes</p>

In der Vareler Sortimentsliste sind Leuchten / Lampen als nicht zentrenrelevant eingestuft worden. Dieses Sortiment findet sich durchaus in Innenstädten und könnte dazu beitragen, auch in der Vareler Innenstadt den Branchenmix zu verbessern, wenn es perspektivisch dort wieder angeboten werden würde. Dieses ist zwar auch dann möglich, wenn es als nichtzentrenrelevantes Sortiment eingestuft wird, wird aber seitens eines Betreibers aufgrund des möglichen Wettbewerbs mit einem Betreiber an einem dezentralen Standort sicherlich aus wirtschaftlichen Gründen gar nicht erst erwogen.

Der Gutachter stellt für die Sortimentsliste einen Bezug zur Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) her. Dieses ist insofern zu befürworten, als diese Liste in sehr aufwändigen Abstimmungsverfahren von Statistikern aus guten Gründen auf die vorliegende Weise zusammengestellt ist. In Zweifelsfällen gibt er sicherlich gute und allgemein anerkannte Anhaltspunkte für eine Zuordnung. Dennoch weisen wir darauf hin, dass auch der WZ 2008 nicht rechtsverbindliche Gültigkeit entfaltet und ebenfalls nur eine Orientierungshilfe darstellt. Dass auch dieser Code nicht immer abschließende Lösungen für offene Fragen bietet, stellen wir an einem aktuellen Fall fest, in dem es um die Einordnung von „Modeschmuck“ geht, der selbst zusammengestellt werden kann.

Angesichts der beschriebenen formalen Grenze ist es umso wichtiger, dass die Grundprinzipien der Einzelhandelsentwicklung, die das Einzelhandelsentwicklungskonzept für Varel enthält, von den politischen Vertretern anerkannt sind und von ihnen befürwortet werden. wir empfehlen - auch aus rechtlichen Gründen - dass der Rat der Stadt Varel das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel beschließt.“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="235 279 1041 343"><b>3. Unternehmensverband Einzelhandel Nordwest e. V., Herr Knetemann:</b></p> <p data-bbox="235 375 1120 542">„Nach Durchsicht des Konzeptes kommen wir zu einer positiven Bewertung. Das Gutachterunternehmen Stadt und Handel hat sehr ordentlich gearbeitet und damit eine räumlich funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur im Bau und Planungsrecht für Varel geschaffen.</p> <p data-bbox="235 574 1153 678">Die zentralen Versorgungsbereiche und das Nahversorgungskonzept sind aus unserer Sicht richtig dargestellt und daraus abgeleitet die Empfehlungen für die Weiterentwicklung der einzelnen Standorte.</p> <p data-bbox="235 710 1086 774">Im Ergebnis gibt es unsererseits keine Bedenken zum vorliegenden Konzept.</p> <p data-bbox="235 805 1120 933">Wir regen erneut an, ein solches Einzelhandelsentwicklungskonzept durch den Rat der Stadt Varel beschließen zu lassen und den Weg für Verträglichkeitsgutachten bei entsprechenden Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsbegehren offen zu lassen.“</p>	<p data-bbox="1176 279 1859 343">Kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept wird ausdrücklich befürwortet.</p> <p data-bbox="1176 375 1971 446">Es liegen <u>keine konkreten Änderungswünsche</u> vor, somit keine Anpassung des Konzeptes notwendig.</p> <p data-bbox="1176 478 2004 542">Anregung, dass Einzelhandelsentwicklungskonzept durch den Rat Varel beschließen zu lassen.</p>