

Erweiterungs-/ Umstrukturierungsvorhaben Familia: Einordnung in das Einzelhandelsentwicklungskonzept



Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Hirschstraße 89
76137 Karlsruhe

www.stadt-handel.de

*entspricht nicht
der Summe der
Einzelsortimente

Empfohlene Größenordnung/ Sortimentsstruktur

Sortiment	SB-Warenhaus	Konzessionärsbereich
	VKF in m ²	VKF in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	2.150 – 2.350	200
Getränke (als Fachmarkt)	450	-
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	400	-
Blumen	-	75
Pharmazeutische Artikel	-	50-75
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften	100	100
Zoologischer Bedarf, Lebewesen	150	-
Summe nahversorgungsrel.	3.250 - 3.450*	Max. 450
Augenoptik	-	-
Bekleidung	320	110
Bücher	-	-
Foto und optische Erzeugnisse	-	60
Glas, Porzellan, Keramik	230	70
Hausrat	100	-
Spielwaren	150	-
Telekommunikationsartikel	-	50
Elektro	300	-
Summe zentrenrelevant	1.100	max. 250*
Summe nicht zentrenrelevant	250	-
Gesamt	4.600 – 4.800	max. 700*

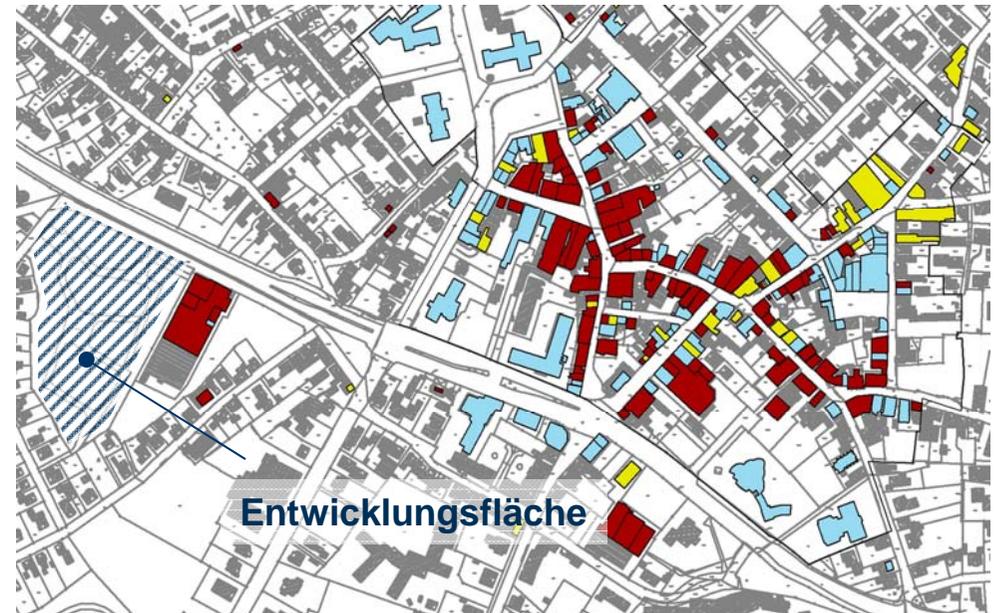
Quelle: Stadt + Handel, 2011

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Grundsatzaussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Betriebliche/standortspezifische Rahmenbedingungen

- Betriebstyp des SB-Warenhauses/ Verbrauchermarktes in Varel einmalig (,Traditionsunternehmen‘)
- **Verkaufsflächenausstattung** des Betriebes sowie baulich-architektonische Gestaltung genügt **nicht mehr den aktuellen Marktansprüchen**



Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Grundsatzaussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Rahmenbedingungen/ übergeordnete Zielstellung

- Folgende Gründe sprechen für eine Erweiterung im Sinne **einer dynamischen Bestandssicherung**
 - Mittelzentrale Versorgungsfunktion
 - alteingesessener Traditionsbetrieb
 - einziger Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus in Varel
 - Komplette Standortaufgabe mit Nachnutzungsproblemen bei Nicht-Handeln
- Erweiterung im Kontext einer **dynamischen Bestandssicherung** gutachterlich empfehlenswert

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen (in m² VKF) für

Warengruppe	2015		2020	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	-	-	-	100
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	-	100	-	100
Blumen, zoologischer Bedarf	-	-	-	100
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	-	-	-	-
kurzfristiger Bedarfsbereich	100	100	-	300
Bekleidung	200	700	100	800
Schuhe/Lederwaren	-	-	-	100
Pflanzen/Gartenbedarf	100	100	-	200
Baumarktsortiment i.e.S.	1.900	2.700	1.700	2.800
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	100	100	100	200
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	300	400	300	400
Sportartikel/Fahrräder/Camping	200	300	200	300
mittelfristiger Bedarfsbereich	2.800	4.300	2.400	4.800
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	100
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	-	-	-	-
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	-
Möbel	-	200	-	300
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-	100	-	100
Medien	100	300	100	300
Uhren/Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	200	300	200	300
langfristiger Bedarfsbereich	300	900	300	1.000
Gesamt	3.200	5.300	2.700	6.100

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2010

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

**Im Bezug auf die Entwicklung familia im Einzelhandelsentwicklungskonzept formulierte Ziele
(im Einzelhandelsentwicklungskonzept S. 102)**

- Die Nahversorgung in den Zentren soll weiterhin sichergestellt sein (Ziel: Frequenzen, Vielseitigkeit)
- Sicherung der bestehenden wohnortnahen Versorgung in der Kernstadt und in den Ortsteilen (insb. Oberstrohe)
- Offenhalten von Entwicklungspotenzial für das Innenstadtzentrum (aktuell u. a. für das Postgelände); dies betrifft nicht nur zentrenrelevante sondern auch nahversorgungsrelevante Sortimente (bspw. Drogeriewaren).

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Themen

Nahversorgung

(Größenordnung
Nahrungs- und
Genussmittel/
Drogeriewaren)

Zentrenrelevante Randsortimente/ Konzessionäre

(Größenordnung/
Umgang mit
Konzessionärsbereich)

Ergänzende Fachmärkte

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Themen

Nahversorgung

(Größenordnung
Nahrungs- und
Genussmittel/
Drogeriewaren)

Zentrenrelevante Randsortimente/ Konzessionäre

(Größenordnung/
Umgang mit
Konzessionärsbereich)

Ergänzende Fachmärkte

Vorhaben Famila: Einordnung gemäß EHEK

Im Rahmen des EHEK aufgezeigte und beschlossene

Einzelhandelsentwicklungskonzept Grundsatz 3 (S. 124 EHEK):
Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zur Versorgung des
Gebietes (Anhaltswert 800 m² VKF), Ausnahmetatbestand famila:

”

Für den Standortbereich Famila gilt abweichend die Empfehlung in Kapitel 6.3.1.
Dies begründet sich in der langjährigen Existenz als Traditionsstandort mit besonderer Versorgungsfunktion.

“

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept, S. 125

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Abbildung 47: Empfehlungen Familia

<p>Ergänzende Fachmärkte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Fachmärkte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfehlenswert → Schutz des Innenstadtzentrums und seiner Entwicklungsmöglichkeiten ▪ Ergänzende Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich denkbar → Verträglichkeit der Ansiedlung mit der Entwicklung des Standortbereichs Panzerstraße abzustimmen (besonders vor dem Hintergrund der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale) ▪ Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen als denkbare Option
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente (vornehmlich NuG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungsrahmen für das SB-Warenhaus vorhanden ▪ Je nach Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Nachweis der standortspezifischen Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p>Zentrenrelevante Randsortimente</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je nach Sortiment und Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (sortimentspezifischer Nachweis der Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p>Weitere Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorsicht bei kleinteiligen Konzessionären mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ▪ Beachten: Vorkassenzone = VKF (u. a. BVerwG 24.1.2005, 4 C 10.04)
<p>Bauplanungsrechtliche Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtliche Absicherung ▪ Ausweisung Sondergebiet ▪ Sortimentsgenaue Festsetzung maximal zulässiger zentrenrelevanter Randsortimente

Leitplanken für eine verträgliche Standortentwicklung (S. 103)

Quelle: eigene Darstellung

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Im EHEK aufgezeigte Rahmenbedingungen

- Mit 0,45 m²/EW hohe Verkaufsflächenausstattung in Varel (S. 29)
- Nahezu kein zusätzlicher absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen (S. 76)
- Überwiegend flächendeckende, wohnortnahe Versorgung (S. 55ff.)
- Nahversorger Markant als wichtiger Frequenzbringer in der Innenstadt (S. 45 und S. 98)
- Daher im Rahmen des EHEK bewusste Priorisierung im Hinblick auf Familia-Entwicklung: Verzicht auf größeren Lebensmittelmärkte in Entwicklungen kleineren Ortslagen wie Büppel, Dangast, Langendamm) (S. 98)

Zwischenfazit

- **Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel dürfte ein Wert von unter 10% bereits zu Marktverschiebungen führen**
- **Orientierungswert/ Zielgröße: Umsatzumverteilung < 7% (Schwellenwertdiskussion im AK aufgezeigt)**

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Varel; NuG = 3.200 m² VKF (inkl. Konzessionärsbereich)

	Nahrungs- und Genussmittel	
	in Mio. €	in %
Varel – Innenstadtzentrum	0,5 – 0,6	7 – 8
Varel – NVZ Obenstrohe	0,1 – 0,2	2 – 3
Varel – GE Panzerstraße	0,4 – 0,5	5 – 6
Varel – sonstige Lagen	1,1 – 1,3	4 – 5

Quelle: Stadt + Handel, 2011

→ VKF-Reduktion empfehlenswert

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Varel; NuG = 3.000 m² VKF (inkl. Konzessionärsbereich)

	Nahrungs- und Genussmittel	
	in Mio. €	in %
Varel – Innenstadtzentrum	0,3 – 0,4	6 – 7
Varel – NVZ Obenstrohe	~ 0,1	~ 2
Varel – GE Panzerstraße	~ 0,3	~ 4
Varel – sonstige Lagen	0,8 – 1,0	3 – 4

Quelle: Stadt + Handel, 2011

Varel; NuG = 2.800 m² VKF (inkl. Konzessionärsbereich)

	Nahrungs- und Genussmittel	
	in Mio. €	in %
Varel – Innenstadtzentrum	~ 0,3	5 – 6
Varel – NVZ Obenstrohe	~ 0,1	1 – 2
Varel – GE Panzerstraße	~ 0,2	~ 3
Varel – sonstige Lagen	0,7 – 0,9	~ 3

Quelle: Stadt + Handel, 2011



Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Varel; Drogerie = 400 m² VKF (inkl. Konzessionärsbereich)

	Drogeriewaren	
	in Mio. €	in %
Varel – Innenstadtzentrum	0,2 - 0,3	4 – 5
Varel – NVZ Obenstrohe	-	-
Varel – GE Panzerstraße	-	-
Varel – sonstige Lagen	< 0,1	~ 3

Quelle: Stadt + Handel, 2011

→ die geplante VKF stellt sich als verträglich dar

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK



Umland; NuG = 3.200 m² VKF

	Nahrungs- und Genussmittel	
	in Mio. €	in %
Zetel – zentrale Versorgungsbereiche	~ 0,3	< 2
Zetel – sonstige Lagen	-	-
Bockhorn – zentrale Versorgungsbereiche	~ 0,1	< 2
Bockhorn – sonstige Lagen	~ 0,1	< 2
Wiefelstede – zentrale Versorgungsbereiche	~ 0,3	< 2
Wiefelstede – sonstige Lagen	~ 0,2	< 2
Rastede – zentrale Versorgungsbereiche	~ 0,3	< 2
Rastede – sonstige Lagen	~ 0,4	< 2
Jade – zentrale Versorgungsbereiche	~ 0,1	< 2
Jade – sonstige Lagen	-	-

Quelle: Stadt + Handel, 2011

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Themen

Nahversorgung

(Größenordnung
Nahrungs- und
Genussmittel/
Drogeriewaren)

Zentrenrelevante Randsortimente/ Konzessionäre

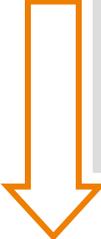
(Größenordnung/
Umgang mit
Konzessionärsbereich)

Ergänzende Fachmärkte

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Im Rahmen des EHEK aufgezeigte und beschlossene

Grundsatz 1 (S. 122 f. EHEK):
zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ins Innenstadtzentrum



Bewertungsansatz: SB-Warenhaus als ein Vorhaben/ Anlagentypus (inkl. Vorkassenzone)

Grundsatz 2 (S. 23 f. EHEK):
zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment (<10% der VKF) auch außerhalb der Innenstadt



10% Randsortimentsverkaufsfläche nicht realistisch für ein SB-Warenhaus (bereits heute knapp 25%)

Standortbezogene Empfehlungen (S. 102 ff. EHEK): Fortentwicklung familia

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Abbildung 47: Empfehlungen Familia

Leitplanken für eine verträgliche Standortentwicklung (S. 103)

<p>Ergänzende Fachmärkte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Fachmärkte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfehlenswert → Schutz des Innenstadtzentrums und seiner Entwicklungsmöglichkeiten ▪ Ergänzende Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich denkbar → Verträglichkeit der Ansiedlung mit der Entwicklung des Standortbereichs Panzerstraße abzustimmen (besonders vor dem Hintergrund der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale) ▪ Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen als denkbare Option
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente (vornehmlich NuG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungsrahmen für das SB-Warenhaus vorhanden ▪ Je nach Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Nachweis der standortspezifischen Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p>Zentrenrelevante Randsortimente</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je nach Sortiment und Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (sortimentspezifischer Nachweis der Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p>Weitere Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorsicht bei kleinteiligen Konzessionären mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ▪ Beachten: Vorkassenzone = VKF (u. a. BVerwG 24.1.2005, 4 C 10.04)
<p>Bauplanungsrechtliche Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtliche Absicherung ▪ Ausweisung Sondergebiet ▪ Sortimentsgenaue Festsetzung maximal zulässiger zentrenrelevanter Randsortimente



Quelle: eigene Darstellung

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Bewertungsgrundlagen

- Stellt das Sortiment ein übliches Randsortiment/ eine übliche Konzessionärsfläche in einem SB-Warenhaus dar?
-> Zielrichtung: nur übliche Konzessionäre/ Randsortimente
- Wie stellen sich die absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Innenstadtstrukturen dar?
*-> Zielrichtung: ebenfalls weniger 7% in der Innenstadt
(=vorsichtige Herangehensweise)*
- Wie stellen sich die Innenstadtstrukturen im jeweiligen Sortimentsbereich dar?
-> Zielrichtung: in Relation maßvolle Größenordnung
- **Ist die Verkaufsfläche/ oder die Erweiterung letztlich angemessen?**

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Sortiment	Telekommunikationsartikel	
	SB-Warenhaus	Konzessionärsbereich
VKF Planung	-	50 m ² VKF
VKF Erweiterung zum jetzigen Bestand	-	+ 20 m ² VKF
Übliches Angebot für SB-Warenhaus oder Konzessionärsflächen?	nein	ja
Umsatz in Innenstadt/ Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Innenstadt	1,1 Mio. €/ rd. 5 %	
Angebotsstrukturen in der Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> - 3 Betriebe (Hauptsortiment) - insgesamt 140 m² VKF - Ladenlokalgrößen zwischen 40 und 60 m²/ im Schnitt 50 m² 	
Einschätzung der Auswirkungen auf die IS-Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Kaum nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen - Vorhaben-VKF angemessen 	
VKF-Empfehlung	-	50 m ² VKF

Quelle: Stadt + Handel, 2011

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Sortiment	Foto und optische Erzeugnisse	
VKF Planung	SB-Warenhaus	Konzessionärsbereich
		-
VKF Erweiterung zum jetzigen Bestand	-	+ 80 m ² VKF
Übliches Angebot für SB-Warenhaus oder Konzessionärsflächen?	nein	ja
Umsatz in Innenstadt/ Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Innenstadt	0,7 Mio. €/ rd. 10 %	
Angebotsstrukturen in der Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> - 2 Betriebe (Hauptsortiment) - insgesamt 120 m² VKF - Ladenlokalgrößen zwischen 40 und 70 m²/ im Schnitt 60 m² 	
Einschätzung der Auswirkungen auf die IS-Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen - Vorhaben-VKF im Konzessionärsbereich leicht überdimensioniert 	
VKF-Empfehlung	-	60 m² VKF

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Sortiment	Bücher	
	SB-Warenhaus	Konzessionärsbereich
VKF Planung	-	100 m ² VKF
VKF Erweiterung zum jetzigen Bestand	-	+ 100 m ² VKF
Übliches Angebot für SB-Warenhaus oder Konzessionärsflächen?	nein	Ja (eingeschränkt)
Umsatz in Innenstadt/ Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Innenstadt	2,7 Mio. €/ rd. 10 %	
Angebotsstrukturen in der Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Betrieb (Hauptsortiment) - insgesamt 690 m² VKF 	
Einschätzung der Auswirkungen auf die IS-Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen - Besondere Magnetfunktion für die Innenstadt 	
VKF-Empfehlung	-	-

Quelle: Stadt + Handel, 2011

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Sortiment	Planung SB-Warenhaus	Empfehlung SB-Warenhaus
	VKF in m ²	VKF in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	2.550	2.150 – 2.350
Getränke (als Fachmarkt)	450	450
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	400	400
Blumen	-	-
Pharmazeutische Artikel	-	-
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften	100	100
Zoologischer Bedarf, Lebewtiere	230	150
Summe nahversorgungsrel.	3.650*	3.250 - 3.450*
Augenoptik	-	-
Bekleidung	350	320
Bücher	-	-
Foto und optische Erzeugnisse	-	-
Glas, Porzellan, Keramik	250	230
Hausrat	100	100
Spielwaren	250	150
Telekommunikationsartikel	-	-
Elektro	450	300
Summe zentrenrelevant	1.400	1.100
Summe nicht zentrenrelevant	30	250
Gesamt	4.800*	4.600 – 4.800

Quelle: Stadt + Handel, 2011

Umstrukturierungsvorhaben Familia
und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Sortiment	Planung Konzessionärsbereich	Empfehlung Konzessionärsbereich
	VKF in m ²	VKF in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	200	200
Getränke (als Fachmarkt)	-	-
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	-	-
Blumen	75	75
Pharmazeutische Artikel	100	50-75
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften	120	100
Zoologischer Bedarf, Lebewesen	-	-
Summe nahversorgungsrel.	max. 450*	Max. 450
Augenoptik	90	-
Bekleidung	180	110
Bücher	100	-
Foto und optische Erzeugnisse	80	60
Glas, Porzellan, Keramik	70	70
Hausrat	-	-
Spielwaren	-	-
Telekommunikationsartikel	50	50
Elektro	-	-
Summe zentrenrelevant	max. 450*	max. 250*
Summe nicht zentrenrelevant	-	-
Gesamt	max. 900*	max. 700*

Quelle: Stadt + Handel, 2011

Planungs-/ Umstrukturierungsvorhaben Familia
und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Abbildung 47: Empfehlungen Familia

Leitplanken für eine verträgliche Standortentwicklung (S. 103)

<p>Ergänzende Fachmärkte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Fachmärkte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfehlenswert → Schutz des Innenstadtzentrums und seiner Entwicklungsmöglichkeiten ▪ Ergänzende Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich denkbar → Verträglichkeit der Ansiedlung mit der Entwicklung des Standortbereichs Panzerstraße abzustimmen (besonders vor dem Hintergrund der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale) ▪ Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen als denkbare Option
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente (vornehmlich NuG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungsrahmen für das SB-Warenhaus vorhanden ▪ Je nach Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Nachweis der standortspezifischen Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p>Zentrenrelevante Randsortimente</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je nach Sortiment und Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (sortimentspezifischer Nachweis der Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p>Weitere Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorsicht bei kleinteiligen Konzessionären mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ▪ Beachten: Vorkassenzone = VKF (u. a. BVerwG 24.1.2005, 4 C 10.04)
<p>Bauplanungsrechtliche Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtliche Absicherung ▪ Ausweisung Sondergebiet ▪ Sortimentsgenaue Festsetzung maximal zulässiger zentrenrelevanter Randsortimente



Quelle: eigene Darstellung

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Themen

Nahversorgung

(Größenordnung
Nahrungs- und
Genussmittel/
Drogeriewaren)

Zentrenrelevante Randsortimente/ Konzessionäre

(Größenordnung/
Umgang mit
Konzessionärsbereich)

Ergänzende Fachmärkte

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Abbildung 47: Empfehlungen Familia

**Leitplanken für eine
verträgliche
Standortentwicklung
(S. 103)**

<p>Ergänzende Fachmärkte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Fachmärkte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfehlenswert → Schutz des Innenstadtzentrums und seiner Entwicklungsmöglichkeiten ▪ Ergänzende Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich denkbar → Verträglichkeit der Ansiedlung mit der Entwicklung des Standortbereichs Panzerstraße abzustimmen (besonders vor dem Hintergrund der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale) ▪ Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen als denkbare Option
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente (vornehmlich NuG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungsrahmen für das SB-Warenhaus vorhanden ▪ Je nach Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Nachweis der standortspezifischen Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p>Zentrenrelevante Randsortimente</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je nach Sortiment und Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (sortimentspezifischer Nachweis der Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p>Weitere Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorsicht bei kleinteiligen Konzessionären mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ▪ Beachten: Vorkassenzone = VKF (u. a. BVerwG 24.1.2005, 4 C 10.04)
<p>Bauplanungsrechtliche Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtliche Absicherung ▪ Ausweisung Sondergebiet ▪ Sortimentsgenaue Festsetzung maximal zulässiger zentrenrelevanter Randsortimente



Quelle: eigene Darstellung

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Aktuelle Planung



zentren-relevante Sortimente

0 m² VKF



Nicht zentren-relevante Sortimente

450 m² VKF



**Nahversorgungsrelevante Sortimente
VKF (Zoofachmarkt, keine Verlagerung)**

400 m²

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Planung Zoofachmarkt

- Zoologische Artikel nahversorgungsrelevant gemäß Vareler Liste
- Keine Verlagerung, sondern Neuansiedlung
- > entspricht nicht (direkt) den standortbezogenen Anforderungen des EHEK
- Im Fall „Zoofachmarkt“ zu berücksichtigen:
 - begrenzte Nahversorgungsrelevanz von Tiergeräten (Kratzbäume, Käfige etc.) und Großgebinden
 - Reduktion der VKF im SB-Warenhaus zu Gunsten des Zoofachmarktes als Option
 - 400 m² VKF als vgl. kleine Größenordnung für Zoofachmärkte
 - Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen gering

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Abbildung 47: Empfehlungen Familia

Leitplanken für eine verträgliche Standortentwicklung (S. 103)



<p>Ergänzende Fachmärkte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Fachmärkte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfehlenswert → Schutz des Innenstadtzentrums und seiner Entwicklungsmöglichkeiten ▪ Ergänzende Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich denkbar → Verträglichkeit der Ansiedlung mit der Entwicklung des Standortbereichs Panzerstraße abzustimmen (besonders vor dem Hintergrund der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale) ▪ Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen als denkbare Option
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente (vornehmlich NuG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungsrahmen für das SB-Warenhaus vorhanden ▪ Je nach Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Nachweis der standortspezifischen Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p>Zentrenrelevante Randsortimente</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je nach Sortiment und Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (sortimentspezifischer Nachweis der Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p>Weitere Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorsicht bei kleinteiligen Konzessionären mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ▪ Beachten: Vorkassenzone = VKF (u. a. BVerwG 24.1.2005, 4 C 10.04)
<p>Bauplanungsrechtliche Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtliche Absicherung ▪ Ausweisung Sondergebiet ▪ Sortimentsgenaue Festsetzung maximal zulässiger zentrenrelevanter Randsortimente

Quelle: eigene Darstellung

Vorhaben Familia: Einordnung gemäß EHEK

Themen

Nahversorgung

(Größenordnung
Nahrungs- und
Genussmittel/
Drogeriewaren)

Zentrenrelevante Randsortimente/ Konzessionäre

(Größenordnung/
Umgang mit
Konzessionärsbereich)

Ergänzende Fachmärkte

**Bauplanungsrechtliche Absicherung: Ausweisung
Sondergebiet/ Sortimentsspezifische
Verkaufsflächenfestsetzungen**

Festsetzungsvorschläge – Ausprägung des Vorhabens gemäß Verträglichkeitsgutachten/ Einzelhandelsentwicklungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das mit „SO großflächiger Einzelhandel“ gekennzeichnete Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt

Zulässig ist ein SB-Warenhaus inkl. Konzessionärsbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.850 m² VKF, ein Getränkefachmarkt mit 450 m² VKF, ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment mit 450 m² VKF [... weiter ausführen]*

Innerhalb der Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anlagentypen sind maximal folgende sortimentspezifische Verkaufsflächen zulässig:

Ein SB-Warenhaus (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel)	max. 4.150 m ² VKF
• Davon Nahrungs- und Genussmittel (WZ Nr. 47.2) bis	max. 2.150 m ² VKF
Als Rand- oder Ergänzungssortiment sind im SB-Warenhaus darin zulässig	
Nahversorgungsrelevante Sortimente in der Summe	max. 650 m ² VKF
• davon Drogerieartikel (WZ Nr. 47.75) bis	max. 400 qm VKF
• [... weiter ausführen]	
Zentrenrelevante Sortimente in der Summe	max. 1.100 m ² VKF
• davon Bekleidung (WZ Nr. 47.71) bis	max. 320 m ² VKF
• [... weiter aufführen]	
In der Konzessionärszone sind zulässig	
Nahversorgungsrelevante Sortimente in der Summe	max. 450 m ² VKF
• davon Blumen (Aus WZ Nr. 47.76.1) bis	max. 75 qm VKF,
• [... weiter aufführen]	
Zentrenrelevante Sortimente in der Summe	max. 250 m ² VKF
• davon Bekleidung (WZ Nr. 47.71) bis	max. 110 m ² VKF
• [... weiter aufführen]	
Ein Getränkefachmarkt mit dem Kernsortiment Getränke (aus WZ Nr. 47.2 Getränke) mit max. 450 m ² VKF	

* (die Sortimentsliste der Stadt Varel ist den Festsetzungen bzw. der Begründung beizufügen)

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Hirschstraße 89
76137 Karlsruhe

www.stadt-handel.de