

# Überprüfung der Vareler Sortimentsliste

Fokus: Reitsportartikel, Berufsbekleidung und –schuhe,  
zoologischer Bedarf (Großgebilde/ Zubehör)

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 03. Juli 2013

---



**Im Auftrag von:**

Stadt Varel

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Str. 12  
44147 Dortmund

Beierteimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Markt9  
04109 Leipzig

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

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

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

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)



## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis                                     | i  |
| 1 Ausgangslage und Untersuchungsziel                   | 1  |
| 2 Sortiment Reitsportartikel                           | 3  |
| 3 Sortiment Berufsbekleidung und -schuhe               | 7  |
| 4 Sortiment zoologischer Bedarf (Großgebände/ Zubehör) | 11 |



## 1 Ausgangslage und Untersuchungsziel

Als Nachnutzungsoption für den derzeitigen und verlagerungswilligen Aldi-Markt am Sonderstandort Panzerstraße steht ein Raiffeisen-Markt in Rede. Die grundsätzliche Standorteignung für eine nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung wurde bereits im Rahmen des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) und jüngst in einer standortbezogenen Stellungnahme dargelegt.

Für das angestrebte Bebauungsplanverfahren wurden folgende Aspekte im Rahmen der bisherigen Vorhabenprüfung grundsätzlich positiv bewertet:

- Umfang der nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche,
- Auswirkungen im regionalen Kontext/ Auswirkungen auf Nachbarkommunen.

Aufgrund des geplanten Umfangs an zentren- und/ oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten konnte bisher keine Kongruenz mit folgenden Vorgaben hergestellt werden:

- LROP Niedersachsen,
- Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für zentrenrelevante und/ oder zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente.

Die „problematischen“ Sortimente sind in diesem Kontext insbesondere sehr spezielle und auch auf spezielle Zielkunden orientierte Sortimente:

- Reitsportartikel
- Berufsbekleidung und -schuhe
- zoologischer Bedarf (Großgebilde/ Zubehör)

Seitens der Stadt Varel wird als Bedingung für eine mögliche Ansiedlung gefordert, dass die angebotenen Sortimente aufgrund ihrer Art, Beschaffenheit und Zielgruppe die prioritären stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Zentren- und Nahversorgungsstärkung nicht beeinträchtigen dürfen.

Die BauNVO eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit, z. T. eher umfassender gefasste Warengruppen (wie beispielsweise Bekleidung, Sportartikel oder auch zoologischen Bedarf) zu differenzieren und die Zentren- bzw. Nicht-Zentrenrelevanz für die einzelnen „Untergruppen“ neu zu bewerten und schlussendlich zu definieren.

Es ergeben sich die folgenden wesentlichen inhaltlichen Untersuchungsschwerpunkte:

1. Ergeben sich Differenzierungsmöglichkeiten für die o. g. Warengruppen?
2. Finden sich diese in der sozialen und wirtschaftlichen Realität wieder? Wie ist die Ist-Situation in der Stadt Varel zu bewerten?
3. Kann anhand der dem Einzelhandelsentwicklungskonzept und der dortigen Sortimentsliste zugrunde liegenden Bewertungskriterien eine nicht zentrenrelevante Einordnung der in Rede stehenden Teilsortimente vorgenommen/ empfohlen werden?

## 2 Sortiment Reitsportartikel

Einer Einordnung einzelner Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz liegt die Frage zugrunde, welche Sortimente zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Varel, insbesondere des Innenstadtzentrums, beitragen können bzw. welche bei einer Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Zentren- und Nahversorgungsstärkung möglicherweise beeinträchtigen.

### Differenzierungsmöglichkeiten der Warengruppe Sportartikel

Die Warengruppe Sportartikel ist in der Vareler Sortimentsliste als zentrenrelevant eingeordnet (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 118 – 121). Im Folgenden gilt es aufzuzeigen, anhand welcher Kriterien eine Abgrenzung des Sortiments Reitsportartikel gegenüber anderen handelsüblichen Sportartikeln vorgenommen werden kann, die eine Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment zulassen.

Aufgrund folgender Kriterien lässt sich eine Differenzierung der Warengruppe Sportartikel vornehmen.

- **Art und Beschaffenheit:** Das Teilsortiment Reitsportartikel zeichnet sich durch besondere Eigenschaften und Ausprägungen aus, die vorrangig für den Reitsport eine funktionale Bedeutung wie Schutz und bessere Handhabbarkeit aufweisen. Die obigen Produkteigenschaften stehen oftmals im unmittelbaren Zusammenhang mit einer eingeschränkten Alltagstauglichkeit.
- **Nutzungszweck:** Das Teilsortiment Reitsportartikel zeichnet sich durch besondere Eigenschaften und Ausprägungen aus, die sie für den Reitsport prädestinieren und in den überwiegenden Fällen ausschließlich in den Zusammenhang mit Reitsport stellen. Bei der Kundschaft überwiegt Zielpublikum.
- **Letztlich ist das Sortiment in der sozialen und wirtschaftlichen Realität als eigenständiges und hinreichend konkret abgrenzbares Sortiment vorhanden und demnach im Rahmen einer kommunalen Sortimentsliste festsetzbar.**
- Grundsätzlich sollten die oben genannten Aspekte vollumfänglich erfüllt sein. So ist bspw. eine Western-Jeans auch außerhalb des Reitsportbereichs nutzbar und dürfte dem Reitsportsegment nicht zuzuschlagen sein. Gleiches gilt natürlich für weitere Bekleidungsartikel, welche bspw. ausschließlich durch Motive den Bezug zum Reitsport herstellen („T-Shirt mit Pferdemotiv“). Auch klassische Outdoor Bekleidung (z. B. Wellenstein Jacken) dürften in der Regel dem klassischen Bekleidungssegment und nicht dem Reitsport zuzuordnen sein.

## Bewertung der Ist-Situation in Varel

Im Folgenden wird die soziale und wirtschaftliche Realität des Angebots in der Warengruppe Sportartikel bzw. konkret Reitsportartikel betrachtet. Des Weiteren wird auf die Ist-Situation in der Stadt Varel eingegangen.

- Die Warengruppe Sportartikel stellt einen wichtigen Angebotsbaustein zentraler Versorgungsbereiche dar. Dies zeigt auch die Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment in der Vareler Liste (s. o.). Es wird sowohl in kleinen Fachgeschäften als auch in größeren Fachmärkten und als Randsortiment bspw. in Kaufhäusern angeboten.
- Für unterschiedliche Sportarten (bspw. Reitsport, Fahrrad, Golf) haben sich eigene Betriebskonzepte und somit auch eigenständige Einzelhandelsbetriebe herausgebildet. Spezialanbieter finden sich aufgrund der z. T. besonderen Standortrahmenbedingungen (bspw. Reitplätze im Zusammenhang mit Reitsportfachmärkten) sowohl innerhalb als auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Für den Reitsportbedarf ist ein eindeutiger Trend zu nicht integrierten Lagen abzulesen (siehe S. 6).
- Das Sortiment Reitsportartikel wird im Innenstadtzentrum der Stadt Varel derzeit lediglich von einem Anbieter mit zwei gleichrangigen Geschäftszweigen angeboten. Die Verkaufsfläche des Sortiments beträgt rd. 40 m<sup>2</sup>.
- Aufgrund der geringen Anzahl der Betriebe und der geringen Verkaufsfläche in diesem Sortiment im Vergleich zu den sonstigen Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum der Stadt Varel, übernimmt das Sortiment Reitsportartikel derzeit keine strukturprägende Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich.
- Die Betrachtung des rechnerischen Entwicklungspotenzials in Varel für das Teilsortiment Reitsportartikel zeigt, dass eine zusätzliche Verkaufsfläche rechnerisch möglich erscheint.

**Abbildung 1: Rechnerisches Entwicklungspotenzial für das Teilsortiment Reitsportartikel**

|  |  |
|--|--|
| <b>Einwohner in Varel</b>  | ~ 25.000                               |
| <b>Kaufkraft im Teilsortiment Reitsportartikel</b><br>Kaufkraft je Einwohner = 5 – 10 Euro | 0,1 – 0,3 Mio. Euro                    |
| <b>Flächenproduktivität</b>  | 1.700 – 1.900 Euro/ m <sup>2</sup> VKF |
| <b>Flächenpotenzial (insgesamt)</b>  | 70 – 140 m <sup>2</sup>                |

Quelle: Stadt Varel; IfH 2013; eigene Annahmen auf Basis einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

- Insofern dürfte eine Entwicklung außerhalb des Innenstadtzentrums nicht zu einer direkten Gefährdung des innerstädtischen Angebotes führen, da auch nach Entwicklung der Reitsportflächen im Raiffeisenmarkt noch genügend Potenzial für den Betrieb der innerstädtischen Flächen zur Verfügung stünde. Die perspektivische Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment führt dazu, dass auch darüber hin-

aus gehende Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgung zukünftig zulässig sind.

## Bewertungskriterien gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit die Zentrenrelevanz des Sortiments Reitsportartikel ausgehend von den allgemeinen Bewertungskriterien der Zentrenrelevanz sowie der speziellen Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) bewertet werden kann. Es sind folgende Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten festgeschrieben:

**Abbildung 2: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

|   |
|---|
| <p><b>Zentrenrelevant</b> sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,</li> <li>▪ die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,</li> <li>▪ die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,</li> <li>▪ die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,</li> <li>▪ die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,</li> <li>▪ die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber auf Grund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.</li> </ul> <p><b>Nahversorgungsrelevant</b> sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,</li> <li>▪ die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestandes auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.</li> </ul> |
| <p><b>Nicht zentrenrelevant</b> sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die zentrale Lagen nicht prägen,</li> <li>▪ die auf Grund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.</li> </ul>   |

Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 117.

Ausgehend von diesen Beurteilungskriterien, kann folgende Bewertung der Zentrenrelevanz des Sortiments Reitsportartikel vorgenommen werden.

**Abbildung 3: Bewertung der Zentrenrelevanz des Sortiments Reitsportartikel**

| Kriterium                                     | Bewertung   | Spricht für     |                          |                       |
|---|---|-----------------|--------------------------|-----------------------|
|   |   | Zentrenrelevanz | Uneinheitliche Bewertung | Nicht-Zentrenrelevanz |
| Prägung eines zentralen Versorgungsbereichs   | <b>nicht gegeben</b><br>deutlich untergeordnet im Innenstadtzentrum angeboten |                 |                          | ✓                     |
| Frequenzerzeugung                             | <b>nicht gegeben</b><br>vornehmlich Zielpublikum                              |                 |                          | ✓                     |
| gute Integrationsfähigkeit                    | <b>nur eingeschränkt gegeben</b><br>z. T. Sperrigkeit der Sortimente          |                 | ✓                        |                       |
| hohe Kopplungswirkung mit anderen Sortimenten | <b>nicht gegeben</b><br>vornehmlich Zielpublikum                              |                 |                          | ✓                     |
| „Handtaschensortiment“                        | <b>nur eingeschränkt gegeben</b><br>z. T. Sperrigkeit der Sortimente          |                 | ✓                        |                       |
| städtebauliche Zielperspektive                | <b>nicht gegeben</b><br>kaum Erweiterungspotenzial für das Innenstadtzentrum  |                 |                          | ✓                     |

Quelle: Eigene Darstellung.

**Zusammenfassend zeigt sich,**

- dass eine Abgrenzung des Sortiments Reitsportartikel gegenüber anderen handelsüblichen Sportartikeln möglich ist;
- dass eine Nicht-Zentrenrelevanz des Sortiments Reitsportartikel aufgrund der oben stehenden Bewertungskriterien fachlich begründbar ist.

### 3 Sortiment Berufsbekleidung und -schuhe

#### Differenzierungsmöglichkeiten in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe

Die Warengruppen Bekleidung und Schuhe sind in der Vareler Sortimentsliste als zentrenrelevant eingeteilt (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 118 – 121). Im Folgenden gilt es aufzuzeigen, anhand welcher Kriterien eine Abgrenzung des Sortiments **Berufsbekleidung** und -schuhe vorgenommen werden kann, die eine Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment zulassen.

Aufgrund folgender Kriterien lässt sich eine Differenzierung der Warengruppen Bekleidung und Schuhe vornehmen.

- **Art und Beschaffenheit:** Das Teilsortiment Berufsbekleidung und -schuhe zeichnet sich durch besondere Eigenschaften und Ausprägungen aus, die vorrangig für den Berufsalltag eine funktionale Bedeutung aufweisen. Im Vergleich zum Sortiment Reitsportartikel können für dieses Teilsortiment keine einheitlichen Merkmale benannt werden, da Berufsbekleidung und -schuhe oftmals für unterschiedliche Berufe angeboten werden. Ebenso wie bei dem Teilsortiment Reitsportartikel ist jedoch eine eingeschränkte Alltagsverwendbarkeit erkennbar.
- **Nutzungszweck:** Das Teilsortiment Berufsbekleidung und -schuhe zeichnet sich durch besondere Eigenschaften und Ausprägungen aus, die sie für die Arbeitstätigkeit prädestinieren und in den überwiegenden Fällen ausschließlich in den Zusammenhang mit dem auszuübenden Beruf stellen (bspw. Gesundheitsbereich, Hotelgewerbe, Handwerk). Bei der Kundschaft überwiegt demnach Zielpublikum.
- **Letztlich ist das Sortiment in der sozialen und wirtschaftlichen Realität als eigenständiges und hinreichend konkret abgrenzbares Sortiment vorhanden und demnach im Rahmen einer kommunalen Sortimentsliste festsetzbar.**
- Grundsätzlich sollten die oben genannten Aspekte vollumfänglich erfüllt sein (siehe Begründungszusammenhänge Reitsportartikel).

## **Bewertung der Ist-Situation in Varel**

Im Folgenden wird die soziale und wirtschaftliche Realität des Angebots in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe bzw. konkret Berufsbekleidung und -schuhe betrachtet. Des Weiteren wird auf die Ist-Situation in der Stadt Varel eingegangen.

- Die Warengruppen Bekleidung und Schuhe stellen wichtige Angebotsbausteine in zentralen Versorgungsbereichen dar. Dies zeigt auch die Einordnung als zentrenrelevante Sortimente in der Vareler Liste (s. o.). Sie werden sowohl in kleinen Fachgeschäften als auch in größeren Fachmärkten und als Randsortiment bspw. in Kaufhäusern angeboten.
- Anbieter von Berufsbekleidung und -schuhe finden sich im Gegensatz zu klassischen Bekleidungs- und Schuhanbietern oftmals in Innenstadtrandlagen und/ oder außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Dies begründet sich in den i. d. R. eher geringen Flächenproduktivitäten und der eindeutigen Ausrichtung auf Zielpublikum.
- Im Innenstadtzentrum der Stadt Varel (= zentraler Geschäftsbereich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Varel (Stadt + Handel 2011)) bietet kein Anbieter das Sortiment Berufsbekleidung und -schuhe an. Ein spezialisiertes Fachgeschäft bzw. ein spezialisierter Fachmarkt ist nicht vorhanden.
- Daher übernimmt das Sortiment Berufsbekleidung und -schuhe derzeit keine strukturprägende Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich.
- Im Hinblick auf künftige Potenziale dürfte die Ansiedlung eines Berufsbekleidungs/-schuhgeschäfts im Innenstadtzentrum durch die Entwicklung im Raiffeisenmarkt kaum gefährdet sein, da dieser insbesondere auf landwirtschaftliche Zielkundschaft ausgerichtet ist und andere Berufsfelder (wie den Gesundheitsbereich etc.) nicht bedient.

## Bewertungskriterien gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit die Zentrenrelevanz des Sortiments Berufsbekleidung und -schuhe ausgehend von den allgemeinen Bewertungskriterien der Zentrenrelevanz sowie der speziellen Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) bewertet werden kann.

Abbildung 4: Bewertung der Zentrenrelevanz des Sortiments Berufsbekleidung und -schuhe

| Kriterium                                     | Bewertung   | Spricht für     |                          |                       |
|---|---|-----------------|--------------------------|-----------------------|
|   |   | Zentrenrelevanz | Uneinheitliche Bewertung | Nicht-Zentrenrelevanz |
| Prägung eines zentralen Versorgungsbereichs   | <b>nicht gegeben</b><br>derzeit im Innenstadtzentrum nicht angeboten            |                 |                          | ✓                     |
| Frequenzerzeugung                             | <b>nicht gegeben</b><br>geringe Kopplungswirkung                                |                 |                          | ✓                     |
| gute Integrationsfähigkeit                    | <b>gegeben</b><br>i. d. R. keine großformatigen Angebote/ Waren                 | ✓               |                          |                       |
| hohe Kopplungswirkung mit anderen Sortimenten | <b>nicht gegeben</b><br>vornehmlich Zielpublikum                                |                 |                          | ✓                     |
| „Handtaschensortiment“                        | <b>gegeben</b><br>i. d. R. keine großformatigen Angebote                        | ✓               |                          |                       |
| städtebauliche Zielperspektive                | <b>gegeben</b><br>Schwerpunkt kleinflächige Fachgeschäfte und kleine Fachmärkte | ✓               |                          |                       |

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusammenfassend zeigt sich,

- dass eine Abgrenzung des Sortiments Berufsbekleidung und -schuhe möglich ist;
- dass eine Nicht-Zentrenrelevanz des Sortiments Berufsbekleidung und -schuhe aufgrund der oben stehenden Bewertungskriterien durchaus begründbar ist; gleichwohl resultiert ein uneinheitliches Bild.
- Wenngleich also das Innenstadtzentrum aktuell nicht durch ein entsprechendes Angebot geprägt ist, bestehen grundsätzlich Chancen zur Ansiedlung eines solchen Geschäfts. Die Ansiedlung des Raiffeisenmarkts dürfte entsprechende

Ansiedlungschancen kaum tangieren. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass bei einer nicht zentrenrelevanten Einordnung alle weiteren künftigen Entwicklungen in diesem Bereich auch außerhalb des Innenstadtzentrums stattfinden könnten und demnach das (sehr begrenzte) Entwicklungspotenzial des Innenstadtzentrums wohl genommen würde.

## 4 Sortiment zoologischer Bedarf (Großgebinde/ Zubehör)

### Differenzierungsmöglichkeiten in der Warengruppe zoologischer Bedarf

Die Warengruppe zoologischer Bedarf ist in der Vareler Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 118 – 121). Im Folgenden gilt es aufzuzeigen, anhand welcher Kriterien eine Abgrenzung des Sortiments zoologischer Bedarf (**Großgebinde/ Zubehör**) vorgenommen werden kann, die eine Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment zulassen.

Aufgrund folgender Kriterien lässt sich eine Differenzierung der Warengruppe zoologischer Bedarf vornehmen.

- **Art und Beschaffenheit:** Das Teilsortiment zoologischer Bedarf (Großgebinde/ Zubehör) lässt sich insbesondere gegenüber dem „klassischen“ zoologischen Bedarf, welcher in Lebensmittelmärkten als Randsortiment und in kleinen Zoofachgeschäften angeboten wird und eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung hat, abgrenzen. Hierbei handelt es sich i. d. R. um kleine Verpackungseinheiten von Tiernahrung und Tierhygieneartikeln. Der zoologische Bedarf (Großgebinde/ Zubehör) umfasst im Vergleich dazu Tiernahrung in großen Einheiten (bspw. für den landwirtschaftlichen Bedarf) sowie Zubehör (bspw. Transportboxen, Stallbedarf).
- **Nutzungszweck:** Das Teilsortiment zoologischer Bedarf (Großgebinde/ Zubehör) kann hinsichtlich des Nutzungszwecks nicht vollumfänglich separiert werden. Es lässt sich demnach überwiegend aufgrund der Art und Beschaffenheit abgrenzen (s. o.).
- **Letztlich ist das Sortiment in der sozialen und wirtschaftlichen Realität als eigenständiges und hinreichend konkret abgrenzbares Sortiment vorhanden und demnach im Rahmen einer kommunalen Sortimentsliste festsetzbar.**
- Die Abgrenzung erfolgt überwiegend über die Art und Beschaffenheit der Sortimente. Für Großgebinde kann ein Gewicht ab ca. 10 Kilogramm angesehen werden. Zum einen lassen sich Gebinde in dieser Größenordnung kaum ohne Kfz transportieren. Zum anderen zeigt die Betrachtung der wirtschaftlichen Realität, dass die angebotenen Verpackungsgrößen i. d. R. bei max. 2,5 Kilogramm bzw. bei mehr als 10 Kilogramm liegen. Das großräumige Zubehör ist ebenfalls darüber charakterisiert, dass ein Transport ohne Kfz insbesondere aufgrund der Abmaße der Verpackungen bzw. jeweiligen Produkte nicht möglich ist. Darüber hinaus ist ein hoher Flächenbedarf für die Präsentation der Produkte erkennbar.

## Bewertung der Ist-Situation in Varel

Im Folgenden wird die soziale und wirtschaftliche Realität des Angebots in den Warengruppen zoologischer Bedarf insb. Großgebilde/ Zubehör betrachtet. Des Weiteren wird auf die Ist-Situation in der Stadt Varel eingegangen.

- Die Warengruppe zoologischer Bedarf stellt im Bereich Tiernahrung und Tierhygieneartikel ein wichtiges Nahversorgungsangebot dar. Dies zeigt auch die Einordnung als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Vareler Liste (s. o.). Es wird sowohl in kleinen Fachgeschäften als auch in großflächigen Fachmärkten sowie als Randsortiment bspw. in Lebensmittelmärkten angeboten.
- Expansiv am Markt tätig sind derzeit vor allem Zoo-Fachmarktkonzepte. Zudem werden zoologische Artikel oft als Randsortiment im ebenfalls in Teilen expansiven Markt der Bau- und Gartenmärkte (auch Raiffeisen) angeboten.
- Im Randbereich des Innenstadtzentrums der Stadt Varel ist ein Zoofachmarkt (rd. 500 – 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ansässig, welcher sowohl den „klassischen“ zoologischen Bedarf als auch Großgebilde/ Zubehör anbietet.
- Insofern kann dem Segment zoologischer Bedarf eine gewisse strukturelle Bedeutung für das Innenstadtzentrum zugewiesen werden.
- Von der Verkaufsfläche dürfte rd. ein Viertel auf den Bereich der Großgebilde/ Zubehör entfallen. Insofern obliegt auch diesem Bereich eine eher geringe Strukturbedeutung für das Innenstadtzentrum und auch wirtschaftliche Bedeutung für den Zoofachmarkt.
- Die Standortrahmenbedingungen für den Zoofachmarkt am Innenstadtstandort sind überwiegend gut erfüllt (u. a. ausreichende Parkraumausstattung).
- Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für Varel in diesem Segment sind überwiegend ausgeschöpft, so dass es bei ähnlicher Sortimentierung an einem weiteren Standort zu Umverteilungen kommen wird.

## Bewertungskriterien gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit die Zentrenrelevanz des Sortiments zoologischer Bedarf (Großgebäude/ Zubehör) ausgehend von den allgemeinen Bewertungskriterien der Zentrenrelevanz sowie der speziellen Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) bewertet werden kann.

Abbildung 5: Bewertung der Zentrenrelevanz des Sortiments zoologischer Bedarf (Großgebäude/ Zubehör)

| Kriterium                                     | Bewertung   | Spricht für     |                          |                       |
|---|---|-----------------|--------------------------|-----------------------|
|   |   | Zentrenrelevanz | Uneinheitliche Bewertung | Nicht-Zentrenrelevanz |
| Prägung eines zentralen Versorgungsbereichs   | nur eingeschränkt gegeben                               | ✓               |                          |                       |
| Frequenzerzeugung                             | nicht gegeben<br>geringe Kopplungswirkung               |                 |                          | ✓                     |
| gute Integrationsfähigkeit                    | nicht gegeben<br>Sperrigkeit der Sortimente             |                 | ✓                        |                       |
| hohe Kopplungswirkung mit anderen Sortimenten | nicht gegeben<br>vornehmlich Zielpublikum               |                 |                          | ✓                     |
| „Handtaschensortiment“                        | nicht gegeben<br>Sperrigkeit und Gewicht der Sortimente |                 |                          | ✓                     |
| städtebauliche Zielperspektive                | nicht gegeben<br>Schwerpunkt Fachmarktkonzepte          |                 | ✓                        |                       |

Quelle: Eigene Darstellung.

### Zusammenfassend zeigt sich,

- dass eine Abgrenzung des Sortiments zoologischer Bedarf (Großgebäude/ Zubehör) möglich ist;
- dass eine Nicht-Zentrenrelevanz des Sortiments zoologischer Bedarf (Großgebäude/ Zubehör) aufgrund der oben stehenden Bewertungskriterien durchaus begründbar ist.
- Aufgrund der eher untergeordneten Relevanz dieses Sortimentsbereichs für den im Innenstadtzentrum ansässigen Zoofachmarkt eine Gefährdung des Zoofachmarkts durch die „Öffnung“ der Sortimentsliste unwahrscheinlich erscheint, zumal der Markt selber über gute Standortrahmenbedingungen verfügt.

## 5 Fazit

In der vorliegenden Überprüfung der Vareler Sortimentsliste (Fokus: Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe, zoologischer Bedarf (Großgebilde/ Zubehör)) konnte aufgezeigt werden, dass eine Abgrenzung und nicht zentrenrelevante Einordnung der folgenden Sortimente durchaus möglich und begründbar ist:

- Reitsportartikel,
- Berufsbekleidung und -schuhe,
- zoologischer Bedarf (Großgebilde/ Zubehör).

Stadt + Handel empfiehlt die vorliegende Überprüfung als Teilanpassung des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) zu beschließen. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (insbesondere die Teilnehmer des im Rahmen der Konzepterstellung begleitenden Arbeitskreises) mit der Bitte um Stellungnahme erscheint sinnvoll. Die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist zukünftig anhand dieser teilweise angepassten Sortimentsliste zu prüfen.