

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse
für die Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-
Markts an den Standortbereich Famila**

Verfasser:

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

Dortmund, 26. März 2013

Im Auftrag von:

Stadt Varel

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Hirschstraße 89
76137 Karlsruhe

Markt 9
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
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	2
3 Räumliche Rahmenbedingungen	6
3.1 Stadt Varel	6
3.2 Vorhabenstandort Standortbereich Famila, Steinbrückenweg	7
4 Markt- und Standortanalyse	8
4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugsgebiets/ Untersuchungsraums	8
4.2 Angebotsanalyse	11
4.3 Nachfrageanalyse	12
4.4 Zentralitäten und absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	13
4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum	15
4.6 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen	16
5 Projektdaten	18
6 Wirkungsanalyse	21
6.1 Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandels- entwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011)	21
6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	25
6.3 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben	28
7 Zusammenfassung und Empfehlungen	30
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschosfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH.	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. S. v.	.....	im Sinne von
km ²	.....	Quadratkilometer
L	.....	Landesstraße
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
VGH	.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
VV	.....	Verwaltungsvorschrift
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Varel wird die Verlagerung des am Sonderstandort Panzerstraße ansässigen Aldi-Markts (rd. 830 m² Verkaufsfläche) an den Standortbereich Famila in Erwägung gezogen. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche auf rd. 1.150 m² erweitert werden. Die grundsätzliche Standorteignung für eine nahversorgungsrelevante Nutzung im Standortbereich Famila wurde im Rahmen des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) dargelegt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel). Die Stadt Varel hat Stadt + Handel angefragt, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu bewerten.

Im Rahmen des angestrebten Bebauungsplanverfahrens sind folgende Aspekte zu erörtern und zu klären:

- Kongruenzprüfung der Vorhabenplanung im Hauptsortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel) mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept;
- Kongruenzprüfung der Vorhabenplanung in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept;
- abschließende Einordnung der Vorhabenplanung gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept;
- Auswirkungseinschätzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Varel und ggf. Nachbarkommunen);
- Einordnung der Vorhabenplanung gemäß LROP Niedersachsen.

Für den Fortgang der Erweiterung und Verlagerung des Aldi-Markts an den Vorhabenstandort sind somit der Nachweis der Kongruenz zum Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011), der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie der Nachweis der landesplanerischen Verträglichkeit gemäß LROP Niedersachsen zu prüfen. Im Ergebnis erhält die Stadt Varel eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der Erweiterung und Verlagerung des Aldi-Markts.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Einzelhandelsbestandserhebung

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der städtebaulichen Bewertung des Vorhabenstandorts in Varel sind durch Stadt + Handel im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) erfolgt. Aktuelle Entwicklungen wurden mit der Stadt Varel abgestimmt und fließen in das Gutachten mit ein.

Untersuchungsrelevant im Sinne der in Kapitel 1 dargestellten Zielsetzungen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ist insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Mit der Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens ist auch insgesamt eine Attraktivierung des Lebensmittelmarktes verbunden. Die dadurch potenziell resultierenden Auswirkungen in den weiteren Randsortimenten, u. a. Drogeriewaren, werden jedoch absatzwirtschaftlich sehr gering/ kaum nachweisbar sein und aus gutachterlicher Sicht ohne städtebauliche Relevanz bleiben. Hinsichtlich der Verträglichkeit dieser Sortimente wird eine verbal-argumentative Einordnung vorgenommen.

Die Gesamtverkaufsfläche (VKF), differenziert nach innen und außen liegender VKF, sowie die sortimentspezifischen Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen werden detailliert erfasst. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) eine Umsatzschätzung¹ der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente in der Stadt Varel durchgeführt.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe in Varel sowie für die Umsatzprognose der in Rede stehenden Betriebserweiterung bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,

¹ Sämtliche Umsatzangaben und Flächenproduktivitäten in diesem Bericht verstehen sich als Bruttoangaben per anno.

- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Konkret ist eine Umsatzschätzung für die Hauptwarengruppen des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens Aldi (Nahrungs- und Genussmittel) sowie für die Randsortimente durchzuführen.

Umgang mit der Erweiterung im Rahmen der Verlagerung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität eines Betriebes erheblich steigern können.² Zudem bietet der neue Standort andere Standortqualitäten. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes abzüglich des Bestandsumsatzes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird. Grundsätzlich wird im in Rede stehenden Fall beachtet, dass der derzeitige Standort nicht durch einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb nachgenutzt und dies auch bauplanungsrechtlich abgesichert werden soll.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2011 für die Stadt Varel (vgl. IBH 2011) und auf von der Kommune veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) herangezogen. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP Niedersachsen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch die Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Einordnung der Ergebnisse der Umsatzumverteilung

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein

² Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Spannweiten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche in Varel dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Vorhaben branchenspezifisch zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die wettbewerbsrelevanten Betriebe nach städtebaulichen Lagen im Untersuchungsraum differenziert aufbereitet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen im dargestellten Untersuchungsraum jeweils in Spannweiten dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft. Dadurch

werden die Auswirkungen anhand spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß Vareler Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 118 – 121). Insbesondere auch im Hinblick auf das Vareler Innenstadtzentrum ist dies aus Sicht von Stadt + Handel ein notwendiger analytischer Schritt.

3 Räumliche Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Varel

„Das Mittelzentrum³ Varel liegt nordöstlich im Landkreis Friesland umgeben von den Oberzentren Wilhelmshaven und Oldenburg, sowie den Mittelzentren Westerstede, Rastede, Bad Zwischenahn und Brake. Zusätzlich befinden sich mit Zetel, Bockhorn, Wiefelstede und Jade mehrere kleinere Städte und Gemeinden im direkten Umfeld von Varel. Varel nimmt daher eine Lage in einem eher siedlungsstrukturell ländlich geprägten Raum ein“ (Stadt + Handel: S. 18).

Abbildung 1: „Lage in der Region“: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufe der Nachbarkommunen



„Die Gesamtstadt Varel setzt sich aus der Kernstadt Varel und den Stadtteilen Obenstrohe, Büppel, Langendamm, Winkelsheide, Dangastermoor, Dangast sowie 14 weiteren Stadtteilen zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Varels etwa 24.900 Einwohner⁴, davon leben rd. 44 % der Einwohner in der Kernstadt“ (Stadt + Handel 2011: S. 19).

³ Fußnote 13 im Zitat: „Vgl. LROP Niedersachsen 2008.“

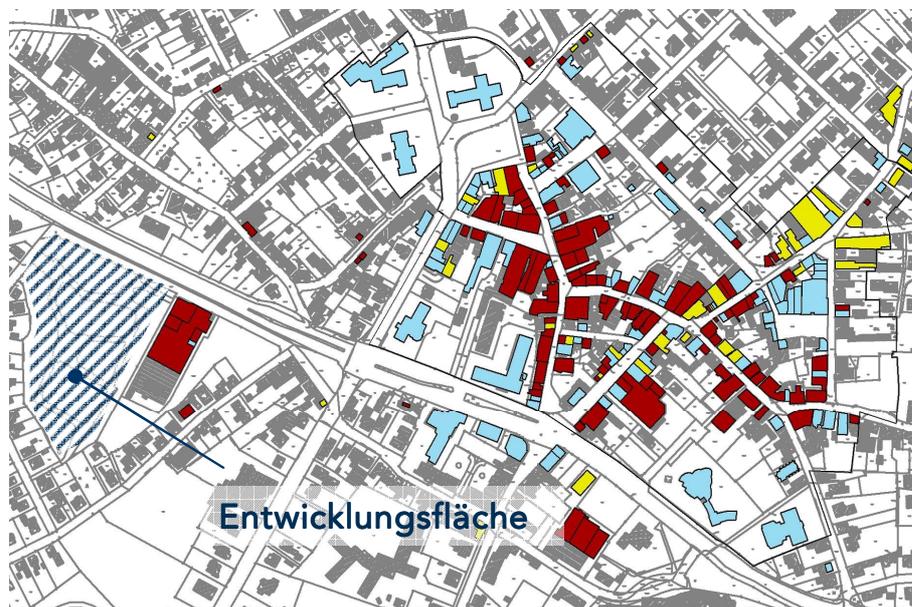
⁴ Fußnote 14 im Zitat: „Stadt Varel 2008 (Stand der Daten: 30.06.2008).“

„Varel liegt im Norden Niedersachsens im Landkreis Friesland, mit einer relativen Nähe zu den Oberzentren Oldenburg und Wilhelmshaven. Verkehrlich angebunden wird die Stadt Varel durch die A 29 und die B 437. Varel ist durch die NordWestBahn an das Netz der Deutschen Bahn in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven angebunden. Zusätzlich gibt es täglich zwei bis drei Direktverbindungen nach Bremen. Örtliche Busverbindungen verkehren in das Umland von Varel“ (Stadt + Handel 2011: S. 21).

3.2 Vorhabenstandort Standortbereich Famila, Steinbrückenweg

„Der Standortbereich Famila befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt Varel, in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtzentrum. Durch die Lage an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße (B 437) sowie durch die räumliche Nähe zur Autobahn A 29 ist die verkehrliche Anbindung vor allem durch den MIV als gut zu bewerten, wobei die mikroräumliche Erschließung durchaus nicht grundsätzlich mehr den aktuellen Kundenanforderungen entsprechend dürfte“ (Stadt + Handel 2011: S. 62). Perspektivisch soll hier somit ein Kopplungsstandort eines Lebensmitteldiscounters (Vorhabenbetrieb Aldi) und eines Verbrauchermarktes/ SB-Warenhauses entstehen. Gegenwärtig steht am Standort eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bereits vorhandenen Famila-Marktes an.

Abbildung 2: Vorhabenstandort Standortbereich Famila, Steinbrückenweg



Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 102.

„Trotz der Nähe zum Innenstadtzentrum der Stadt Varel sind Kopplungsbeziehungen zwischen diesen beiden Standorten lediglich in geringem Umfang vorhanden. Die Analyse verdeutlicht, dass zwischen dem Standortbereich Famila und dem Innenstadtzentrum auf Grund der vergleichbaren Kundenherkunft und der nachgefragten/ angebotenen Sortimenten eine Wettbewerbssituation besteht“ (Stadt + Handel 2011: S. 65).

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugsgebiets/ Untersuchungsraums

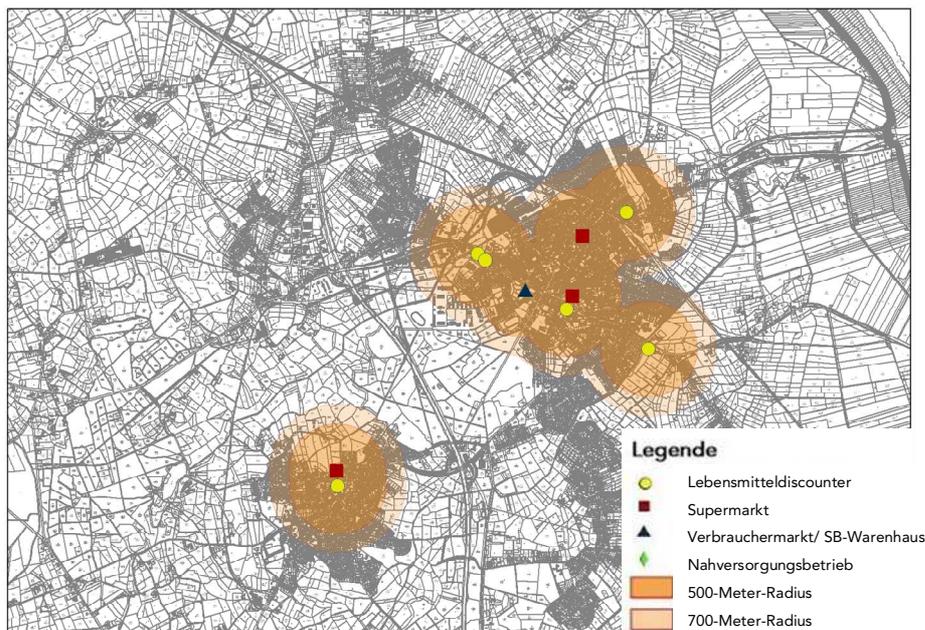
Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in räumlicher Nähe zum Innenstadtzentrum. Aufgrund der Lage an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße ist der Vorhabenstandort aus dem Standortumfeld gut erreichbar.

Wettbewerbssituation

Von entscheidender Bedeutung für die Ableitung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraums sind die strukturprägenden Wettbewerber mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

In der Stadt Varel befinden sich in der Kernstadt aktuell acht Lebensmittelmärkte (5 Lebensmitteldiscounter, 2 Supermärkte, 1 SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt). Abgesehen vom Stadtteil Obenstrohe, mit ebenfalls zwei Lebensmittelmärkten, verfügen die übrigen Stadtteile Büppel, Langendamm, Winkelsheide, Dangastermoor, Dangast sowie 14 weitere über keine eigene Nahversorgungsstruktur (vgl. folgende Abbildung). Insgesamt ist von einer ausgeprägten Wettbewerbssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auszugehen.

Abbildung 3: Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Varel und im Stadtteil Obenstrohe



Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 60.

Ableitung des potenziellen Einzugsbereichs des Vorhabens

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Ausprägung des Vorhabens sowie der oben dargestellten Wettbewerbssituation kann für das Vorhaben der in Abbildung 4 dargestellte Kerneinzugsbereich abgegrenzt werden.

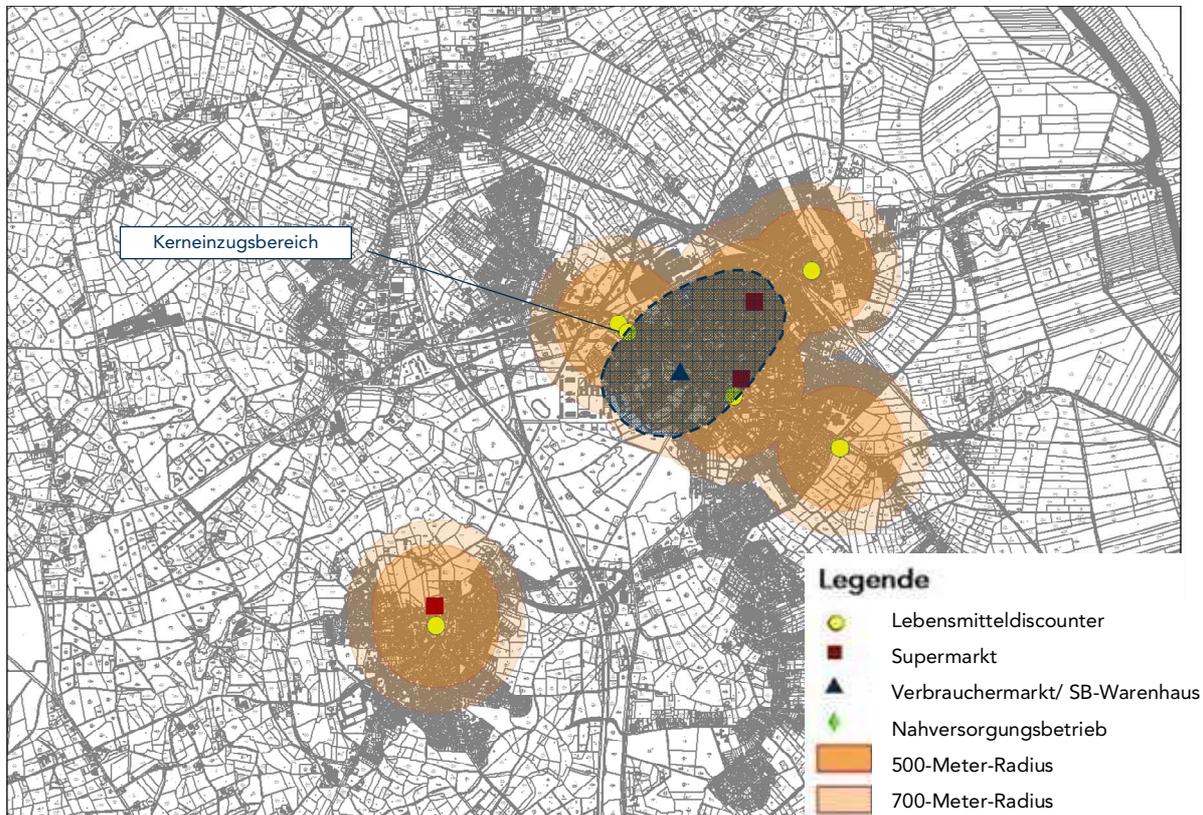
Es ist davon auszugehen, dass dieser angesichts der insgesamt bereits angemessenen Verkaufsflächenausstattungsgrade und des guten Betriebstypenmixes in der Kernstadt Varel räumlich eher begrenzt ist. Sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung liegen mit den Lebensmitteldiscountern Lidl und Netto an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße systemgleiche Wettbewerber, wodurch hier der Einzugsbereich deutlich begrenzt ist. In nördlicher Richtung liegen die Wettbewerbsstrukturen weiter entfernt, so dass in diese Richtung eine etwas größere Ausdehnung des Kerneinzugsbereichs anzunehmen ist.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens aus dem aufgezeigten Kerneinzugsbereich generiert wird.

Darüber hinaus ist angesichts der Standortgunst (Nachbarschaft zum Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus Famila) sowie der guten Verkehrsanbindung und auch der Bekanntheit des Anbieters davon auszugehen, dass der weitere Einzugsbereich den gesamten Kernort von Varel inkl. der angrenzenden Siedlungsbereiche (u. a. Büppel) umgreifen dürfte. Dieser Bereich ist gleichzeitig als Untersuchungsraum zu definieren. Aufgrund der Kaufkraftbeziehungen zwischen Obenstrohe und dem Kernort Varel wird zudem das Nahversorgungszentrum Obenstrohe in den Untersuchungsraum einbezogen.

Der Kerneinzugsbereich sowie die zum weiteren Einzugsbereich bzw. zum Untersuchungsraum gehörenden Siedlungsbereiche sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 4: Potenzieller Einzugsbereich/ Untersuchungsraum*



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Varel.

Nachfolgende zentrale Versorgungsbereiche sind somit mit ihren jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen (Haupt- und Randsortimente) als Untersuchungsbestand heranzuziehen:

- Hauptzentrum Innenstadtzentrum
- Nahversorgungszentrum Obenstrohe

Zusätzlich zu den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen werden die i. S. der Untersuchungsfragestellung relevanten strukturprägenden Bestandsbetriebe (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) im Untersuchungsraum berücksichtigt.

4.2 Angebotsanalyse

Der Bestandsanalyse liegen die Bestandsdaten, welche im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) erhoben wurden, zugrunde. Aktuelle Entwicklungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wurden mit der Stadt Varel abgestimmt; strukturprägende Veränderungen in dieser Warengruppe liegen jedoch nicht vor.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Folgenden für den dargestellten Untersuchungsraum vorgenommen (s. vorangegangenes Kapitel).

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel* im Untersuchungsraum⁵

Lage	Verkaufsfläche in m ²
ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum	1.400
ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe	1.400
Sonderstandort Panzerstraße	1.300
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	6.200

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet;
* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

Wie oben stehende Tabelle verdeutlicht, ergibt sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Untersuchungsraum eine Verkaufsfläche von rd. 10.200 m².

Auf den oben dargestellten Verkaufsflächen werden folgende Umsätze generiert.

Tabelle 2: Umsatz Nahrungs- und Genussmittel* im Untersuchungsraum

Lage	Umsatz in Mio. Euro
ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum	6,9
ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe	6,1
Sonderstandort Panzerstraße	7,4
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	28,7

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

⁵ Die in der Angebotsanalyse dargestellte Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel enthält die Verkaufsfläche des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens.

4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion im direkten Umfeld sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der dort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Varel weist insgesamt eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 95,0 (IBH 2011) auf, d. h. sie liegt leicht unterhalb des Niveaus des bundesdeutschen Durchschnitts (=100,0).

Die Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Folgenden für den Untersuchungsraum abgeleitet.

Tabelle 3: Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel* im Untersuchungsraum

Warengruppe	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	~ 24.700	50,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IBH 2011 sowie Einwohnerdaten Stadt Varel (Stand 2011); Werte gerundet;
* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

Des Weiteren wird die Kaufkraft für den Nahbereich des Vorhabens dargestellt, da diese als Grundlage für die Prüfung der Nahversorgungsfunktion (s. Kapitel 6.1) von Bedeutung ist. Der Nahbereich umfasst einen Radius von rd. 700 m (vgl. hierzu auch Stadt + Handel 2011: S. 127).

Tabelle 4: Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel* im Nahbereich (700 m-Radius) des Vorhabenstandorts

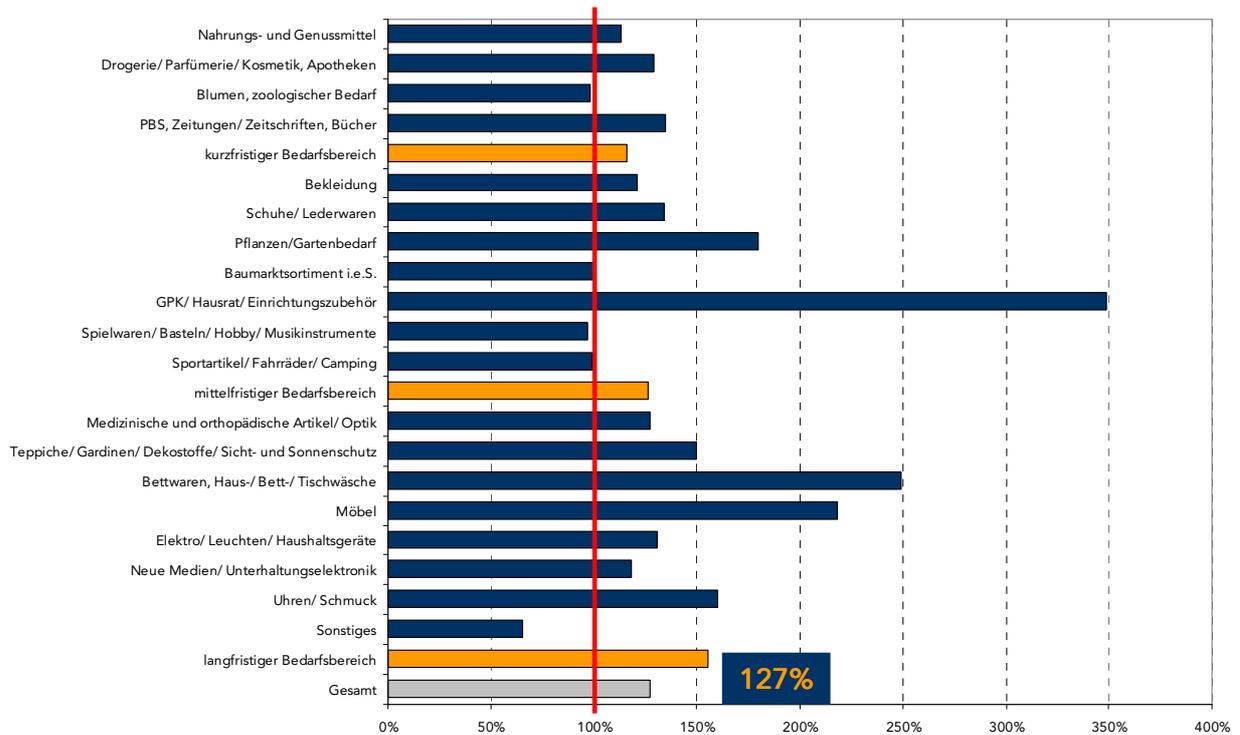
Warengruppe	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	~ 3.400	7,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IBH 2011 sowie geoport 2013; Werte gerundet;
* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

4.4 Zentralitäten und absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die folgende Abbildung stellt die Zentralität, wie sie im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) aufbereitet sind, dar.

Tabelle 5: Zentralitäten in der Stadt Varel



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel 2011.

In der Stadt Varel lag die Zentralität im Jahre 2011 über alle Sortimente betrachtet mit 127 % angesichts der regionalen Wettbewerbssituation auf einem hohen Niveau. Auch die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (113 %) zeigt, dass gegenwärtig eine gute quantitative Nahversorgungsausstattung besteht und die Stadt Varel eine überörtliche Versorgungsfunktion übernimmt.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel ist auch ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen enthalten (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 70 – 80). Dieser dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – zur Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

Wie im Einzelhandelsentwicklungskonzept beschrieben (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 70 – 80), können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Varel korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für die Stadt Varel im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Tabelle 6: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Varel im kurzfristigen Bedarfsbereich

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

Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis Stadt + Handel 2011: S. 77.

Die insgesamt gute Versorgungssituation in Varel wird auch im oben dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen deutlich. Vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich besteht derzeit vorrangig kein zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen.

4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum

Die Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Analyse und Bewertung sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirksamkeit einzuordnen. Die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Untersuchungsraum werden im Folgenden einer städtebaulichen Bewertung, vor allem hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion unterzogen. Diese basiert auf Analyse sowie eigenen Abgrenzungen, welche im Rahmen der Vor-Ort-Begehung durch Stadt + Handel vorgenommen wurden.

Hauptzentrum Innenstadtzentrum

Rund 250 Meter nordöstlich des Vorhabenstandorts befindet sich das Innenstadtzentrum von Varel.

„Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt Varel. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich hauptsächlich entlang der Hindenburgstraße, der Schloßstraße, der Obernstraße, welche als Fußgängerzone angelegt sind und die Hauptlage des Innenstadtzentrums bilden“ (Stadt + Handel 2011: S. 43).

„Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 4.900 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von rd. 1.400 m²“ (Stadt + Handel 2011: S. 44).

„Innerhalb der Bestandsabgrenzung des Innenstadtzentrums ist mit dem Lebensmittelsupermarkt Markant der größte Einzelhandelsbetrieb angesiedelt. Weitere große Innenstadtbetriebe sind die Thalia-Buchhandlung sowie die Bekleidungsfachgeschäfte Charles Vögele und Schnittger“ (Stadt + Handel 2011: S. 46).

NVZ Obenstrohe

Rund vier Kilometer südwestlich des Vorhabenstandorts liegt das Nahversorgungszentrum Obenstrohe.

„Der Kreuzungsbereich zwischen der Wiefelsteder Straße und der Mühlenteichstraße bildet den Kern des Zentrums Obenstrohe. Die Schlusspunkte des Zentrums sind im Nordwesten ein Lebensmittelsupermarkt an der Mühlenteichstraße und im Süden eine Einzelhandelsagglomeration an der Wiefelsteder Straße mit einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb“ (Stadt + Handel 2011: S. 53).

„Die verkehrliche Anbindung an das Zentrum Obenstrohe ist für den motorisierten Individualverkehr östlich über die Autobahnanschlussstelle Varel/ Obenstrohe (A 29) gut ausgebaut. Aus nordöstlicher Richtung ist der Standort auf direktem Weg über die L 819 zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltstelle südlich des Zentrums Obenstrohe gegeben“ (Stadt + Handel 2011: S. 54).

Sonderstandort Panzerstraße

Rund 800 Meter westlich des Vorhabenstandorts befindet sich der Sonderstandort Panzerstraße.

„Im westlichen Bereich der Kernstadt Varel, im Übergang zum Stadtteil Langendamm, befindet sich der Standortbereich Panzerstraße. Neben zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl) verfügt der Standortbereich im Einmündungsbereich der Panzerstraße mit der Bürgermeister-Heidenreich-Straße über einen Baumarkt (Hagebaumarkt) und einen Elektronikfachmarkt (Euronics).⁶ Die Lage an der B 437, welche auch eine direkte Anbindung an die Autobahn A 29 bietet, ist vor allem für den MIV als verkehrsgünstig zu beschreiben. Mit dem Auto ist der Standort optimal erreichbar“ (Stadt + Handel 2011: S. 65 – 66). Bei dem am Sonderstandort vorhandenen Lebensmittelmarkt Aldi handelt es sich um den Vorhabenbetrieb.

4.6 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen sowie der städtebaulichen Analysen ergibt sich folgendes Bild zur Struktur im Untersuchungsraum.

- Im gesamten Untersuchungsraum wird die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren) auf einer Verkaufsfläche von rd. 10.200 m² angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 49,2 Mio. Euro generiert.
- Insgesamt betrachtet verfügt die Stadt Varel (insbesondere die Kernstadt) über eine hohe Verkaufsflächenausstattung und einen vielfältigen Betriebstypenmix in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auch die räumliche Versorgungsstruktur in der Kernstadt Varel ist als angemessen zu bezeichnen. Eine Einschränkung der räumlichen Nahversorgung ergibt sich durch die Verlagerung des Vorhabenbetriebs an den Standortbereich Famila nicht.
- Die Lebensmittelmärkte nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen in Varel eine wichtige Magnetfunktion wahr.
- Der Vorhabenbetrieb liegt derzeit an einem Standort, welcher primär für die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist. Am in Rede stehenden Vorhabenstandort Famila hingegen ist die Ansiedlung bzw. Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment explizit empfohlen.

⁶ Nach Durchführung der Bestandserhebung im April 2010 hat sich der bestehende Lebensmitteldiscounter Lidl innerhalb des Standortbereiches verlagert, des Weiteren ist mit dem Dänischen Bettenlager ein weiterer Einzelhandelsbetrieb angesiedelt worden. Diese Entwicklungen wurden im Rahmen der Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entsprechend berücksichtigt.

- Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) ist nahezu kein zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ermittelt worden. Verkaufsflächenerweiterungen im periodischen Bedarfsbereich dürften demnach i. d. R. zu Umsatzumverteilungen in Varel führen.
- Aufgrund der hohen Bedeutung von Lebensmittelmärkten für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung wären demnach städtebauliche Auswirkungen dann nicht auszuschließen, wenn das Maß der absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung Marktaufgaben wahrscheinlich erscheinen lässt.

Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte sind im Folgenden die Nahversorgungsfunktion sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen detailliert zu überprüfen.

5 Projektdaten

In Varel wird die Verlagerung des am Sonderstandort Panzerstraße ansässigen Aldi-Markts (rd. 830 m² Verkaufsfläche) an den Standortbereich Famila in Erwägung gezogen. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche auf rd. 1.150 m² erweitert werden.

Das Flächenprogramm des Lebensmittelmarktes stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 7: Flächenprogramm des Planvorhabens (Bestand und Erweiterung)

Warengruppe	VKF in m ² - Bestand -	VKF in m ² - nach Erweiterung -	VKF-Änderung in m ²
Nahrungs- und Genussmittel*	640	920	+ 280
Sonstige Sortimente	190	230	+ 40
Gesamt	830	1.150	+ 320

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet,
* inkl. Getränke.

Nach Tabelle 7 ergibt sich für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) **nach der Erweiterung** eine Verkaufsfläche von rd. 920 m², dies ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 280 m².

Auch in den weiteren Randsortimenten des Lebensmittelmarkts ist gemäß den Angaben des Vorhabenträgers von einer leichten Erweiterung (rd. 40 m²) der Verkaufsfläche auszugehen. Diese Verkaufsfläche verteilt sich jedoch auf eine Vielzahl von Sortimenten (u. a. Drogeriewaren, zoologische Artikel), so dass absatzwirtschaftliche bzw. städtebaulich negative Auswirkungen nicht anzunehmen sind.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Varel können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden.

- durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter Aldi: 5.600 Euro/ m² VKF (vgl. Hahn Gruppe 2012);
- insgesamt quantitativ stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (insbesondere in der Kernstadt Varel);
- leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts liegendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Varel;
- zukünftige Lage des Vorhabens in unmittelbarer Nähe des Verbrauchermarktes/ SB-Warenhauses Famila, welcher derzeit ebenfalls eine Verkaufsflächenerweiterung durchführt (Eröffnung des ersten Teilabschnitts voraussichtlich Ende 2013);
- gute Verkehrslage an einer Erschließungsstraße und mit guter Sichtbarkeit.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt heute eine leicht über dem Durchschnitt des Lebensmitteldiscounters Aldi liegende Flächenproduktivität erzielen kann. Für den Bestandsbetrieb wird eine Flächenproduktivität von rd. 5.700 Euro/ m² VKF angenommen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Umsatz sich linear mit der erweiterten Verkaufsfläche steigern lässt, da der in Rede stehende Betrieb bereits auf dem Markt bzw. im Wettbewerbsumfeld etabliert ist und durch die Verkaufsflächenerweiterung überwiegend eine Attraktivierung des bestehenden Angebots und eine Marktpositionierung vorgenommen wird. Zudem ist bei einem Erweiterungsvorhaben i. d. R. nicht die gesamte Verkaufsfläche umsatzrelevant, da ein Teil der Verkaufsfläche zur Optimierung logistischer Prozesse und Warenauslage (z. B. Breite der Gänge usw.) genutzt wird.

Von Seiten der Lebensmitteldiscountbetreiber kommunizierte Erfahrungswerte zur Umsatzsteigerungen bei Erweiterungsvorhaben um rd. 200 m² Verkaufsfläche bewegen sich in einem Bereich von üblicherweise bis zu 10 %. Dabei sind insbesondere die siedlungsstrukturelle Ausgangslage und die Konkurrenzsituation von Relevanz. Im vorliegenden Fall muss natürlich die künftige Nähe zum überörtlich ausstrahlenden Famila-Markt beachtet werden.

Für den erweiterten Markt wird im Sinne eines städtebaulichen worst case-Ansatzes eine Flächenproduktivität von rd. 5.300 bis 5.500 Euro/ m² VKF angenommen, was einem Umsatzzuwachs von rd. 30 bis 34 % entspräche und demnach eine sehr optimistische Annahme darstellt, die mit maximalen städtebaulichen Auswirkungen einherginge.

Tabelle 8: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung)

Warengruppe	Bestandsumsatz in Mio. Euro p. a.	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Umsatz-Änderung in Mio. Euro p. a.
Nahrungs- und Genussmittel*	~ 3,6	4,9 – 5,1	+ 1,2 – 1,4
Sonstige Sortimente	~ 1,1	~ 1,2	+ 0,1 – 0,2
Gesamt**	~ 4,7	6,1 – 6,3	+ 1,4 – 1,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Angaben des Vorhabenträgers; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* inkl. Getränke, ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Da sich der Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich verändern wird, ist der Mehrumsatz letztlich für den Untersuchungsraum überwiegend umverteilungsrelevant. Unter Berücksichtigung des Attraktivitätsgewinns durch die erweiterte Verkaufsfläche und die Standortkopplung mit dem Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus Famila ist gleichwohl davon auszugehen, dass ein gewisser Umsatz auch außerhalb des Untersuchungsraums umverteilt wird. Dieser Anteil wird auf rd. 10 % eingeschätzt.

Ein Umsatz von rd. 1,1 bis 1,3 Mio. Euro dürfte somit unter Berücksichtigung eines Streuumsatzes von 10 %, s. dazu auch Kapitel 6.2, zu Lasten der Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum (s. o.) umverteilt werden.

6 Auswirkungsanalyse

Im Folgenden erfolgt eine Einordnung des in Rede stehenden Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens in das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011), die Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowie eine Einordnung des Planvorhabens in die landesplanerischen Vorgaben.

6.1 Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011)

Erste Anhaltspunkte zur Beurteilung des Vorhabens liefert das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011): Es dient der Stadt als Instrument um die Umstrukturierungen im Einzelhandel auf Grundlage geeigneter Instrumente steuernd begleiten und lenken zu können. Dadurch sollen negative Auswirkungen auf das städtische Wirkungsgefüge vermieden werden. Ein wesentlicher Pfeiler des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist folgende Zentrenhierarchie. „In Varel werden insgesamt zwei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nahversorgungszentrum Obenstrohe“ (Stadt + Handel 2011: S. 83).

In Hinblick auf die Zentrenstufen (Hierarchiestufen) definiert das Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Aufgabenteilung:

Tabelle 9: Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche

Hierarchische Einstufung	Zielfunktion	Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen
Innenstadtzentrum	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion im mittelzentralen Einflussbereich mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche	rd. 24.900
NVZ Obenstrohe	Versorgungsfunktion für den funktional zugeordneten Stadtteil im Schwerpunkt mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ggf. sehr begrenzt auch mit Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche	rd. 4.140

Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 85.

Neben den zwei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert.

Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereiche in Varel (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 84

Im Hinblick auf die Nahversorgung und die Zentrenentwicklung in der Stadt Varel legt das Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Ziele fest:

1. „Stärkung der Zentren: Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrum Oberstrohe); schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden,
2. Stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern, stärken und ergänzen; schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden,
3. Ergänzende Standorte bereitstellen: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen; schädliche Auswirkungen auf die Zentren und die Nahversorgung vermeiden“ (Stadt +Handel 2011: S. 80).

Die oben stehenden übergeordneten Zielsetzungen sind vor dem Hintergrund der ebenfalls im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) formulierten Ansiedlungsleitsätze umzusetzen. Im Hinblick auf die Einordnung des geplanten Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben in das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist insbesondere der dort formulierte Leitsatz III von Bedeutung (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 125 – 127).

Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

Für den Standortbereich Famila werden im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) daraus folgende konkretisierte Empfehlungen abgeleitet:

Abbildung 6: Empfehlungen Famila

Ergänzende Fachmärkte	<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
------------------------------	--

Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 104.

→ Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi an den Standortbereich Famila, verbunden mit einer moderaten Verkaufsflächenerweiterung, den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) entspricht. Der bisherige Standort des Lebensmitteldiscounters (Sonderstandort Panzerstraße) ist zukünftig primär als Standort für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Eine Nachnutzung des jetzigen Aldi Standorts durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist vorgesehen.

Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

Die nachfolgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens zeigt auf, inwieweit dieses primär der Versorgung des Nahbereichs (700 m-Radius) dient. Üblicherweise ist bei einer Kaufkraftabschöpfung von mehr als 35 % davon auszugehen, dass die Versorgungsfunktion eines Vorhabens über die Nahversorgung hinaus

geht. In einem ersten Schritt wird überprüft, ob das Vorhaben diesen Anforderungen genügt:

Tabelle 10: Prüfung der Nahversorgungsrelevanz (abgeleiteter Nahbereich: rd. 3.400 Einwohner)

	NuG (inkl. Getränke)
Kaufkraft in Mio. Euro	7,0
Umsatzprognose in Mio. Euro	4,9 – 5,1
Kaufkraftabschöpfung des speziellen Vorhabens in %	70 – 73

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IBH 2011 sowie geoport 2013; ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur.

→ **Das Vorhaben erfüllt die Kriterien an eine Nahversorgungsfunktion nur eingeschränkt:**

- Unter Berücksichtigung des abgeleiteten Nahbereichs liegt die rechnerische Kaufkraftabschöpfung bei mehr als 35 %.
- Das in Rede stehende Vorhaben verfügt somit über eine über die reine Nahversorgung hinaus gehende Versorgungsfunktion.
- Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) ist der Standortbereich Familia jedoch als Ansiedlungsraum auch für weitere Fachmärkte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment empfohlen, sofern es sich um Verlagerungen aus nicht integrierten Bereichen handelt. Insofern sollten die ermittelten Kaufkraftabschöpfungswerte unter Berücksichtigung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Varel kein Ausschlusskriterium für eine entsprechende Entwicklung darstellen.

Im Kontext der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Varel ist neben den Aussagen zur Nahversorgung somit von besonderer Bedeutung, dass die bestehende und avisierte Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht beeinträchtigt wird. Insofern ist eine vertiefende Analysen hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen erforderlich.

6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Absatzwirtschaftliche Einordnung

Ein zentraler Schritt zur Beurteilung der Auswirkungen ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen des Vorhabens. Hierzu werden die projektspezifischen Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Aufgrund der Standortkopplung mit dem überörtlich bedeutsamen Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus Famila wird eine Umsatzherkunft von 10 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („Streuumsatz“) angenommen. Ein gewisser Anteil der Kunden von außerhalb, die den Lebensmittelmarkt Famila aufsuchen, werden auch das Angebot des Lebensmitteldiscounters Aldi nutzen.

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Die folgende Tabelle zeigt den umsatzumverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel:

Tabelle 11: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (Nahrungs- und Genussmittel)

Warengruppe	Vorhabenumsatz*	Umverteilungsrelevanter Umsatz*
Nahrungs- und Genussmittel	1,2 – 1,4	1,1 – 1,3

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Angaben des Vorhabenträgers; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Umsatzumverteilungen stellen sich in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 12: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)

Lagebereiche	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro*	in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum	< 0,1	~ 1
ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe	**	**
Sonderstandort Panzerstraße	0,1 – 0,2	~ 4
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	0,8 – 0,9	~ 3
Streuumsatz i. H. v. 10 % des Gesamtumsatzes	~ 0,1	-
Gesamt*	1,2 – 1,4	-

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

** Umsatzumverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar.

Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsrechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Innenstadtzentrum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umverteilungen von rd. einem Prozent bzw. i. H. v. weniger als 0,1 Mio. Euro. Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch eine insgesamt vielfältige Einzelhandelsstruktur aus. Der Lebensmittelanbieter Markant, der größte Anbieter mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum, übernimmt eine wichtige Nahversorgungs- und Magnetfunktion im innerstädtischen Gefüge. Die Auswirkungen insbesondere auf diesen Betrieb sind auch im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Erweiterung des Familia-Markts zu beurteilen. Die Planung des Verbrauchermarkts/ SB-Warenhauses Familia wurde im Hinblick auf die Verträglichkeit für den innerstädtischen Markant ausgelegt. Insofern ist eine weitere Beeinträchtigung zwar zunächst kritisch zu würdigen, allerdings erscheint eine vorhabenbedingte Marktaufgabe durch die Aldi Verlagerung nicht begründbar. Die Umsatzumverteilungen liegen bei rd. einem Prozent bezogen auf das Innenstadtzentrum, der Markant dürfte angesichts der für die gesamte Innenstadt nachgewiesenen monetären Umverteilung von weniger als 0,1 Mio. Euro nicht deutlich stärker betroffen sein, was sich auch in dem Systemunterschied zu einem

Lebensmitteldiscounter begründet. Der Betrieb stellt sich zudem grundsätzlich als modern dar. Von vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches ist somit nicht auszugehen.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Obenstrohe

Für die Bestandsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Obenstrohe ergeben sich keine rechnerisch nachweisbaren vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen. Vorhabenbedingte Marktaufgaben bzw. eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches sind nicht zu erwarten. Derzeit steht darüber hinaus eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters Netto in Rede. Die Genehmigung für die Übernahme einer bislang durch einen Drogeriemarkt genutzten Verkaufsfläche von rd. 200 m² wurde bereits erteilt. Auch von einer Beeinträchtigung dieser Planung bzw. einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Obenstrohe ist nicht auszugehen.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Panzerstraße

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für den Sonderstandort Panzerstraße in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umverteilungen i. H. v. vier Prozent bzw. 0,1 – 0,2 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen entfallen insbesondere auf den systemgleichen Wettbewerber Lidl. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen im Westen der Stadt Varel ist jedoch nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen

Für die Bestandsstrukturen in sonstigen Lagen im Untersuchungsgebiet, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich die Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. drei Prozent bzw. rd. 0,8 – 0,9 Mio. Euro. Die Betriebe stellen sich überwiegend als modern und leistungsfähig dar, so dass vorhabenbedingte Marktaufgaben aufgrund der Umsatzumverteilungen und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der jeweiligen Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind.

→ Die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass auch bei städtebaulichen worst case Annahmen hinsichtlich der Flächenproduktivität des Vorhabens die Auswirkungen städtebaulich verträglich sind.

Verträglicher Umfang zentrenrelevanter Randsortimente

Im Hinblick auf eine im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts verträgliche Randsortimentsdimensionierung ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich diese insgesamt nur um einen sehr geringen Wert im Vergleich zum Bestandsobjekt erhöhen wird. Gleichwohl regelt das Einzelhandelsentwicklungskonzept den Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten in Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Zwar liegt der Steuerungsfokus hier auf Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten, gleich-

wohl kann die grundsätzliche Steuerungsidee auch auf Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten übertragen werden, sofern keine anderweitigen Ziele (wie in Teilen beim Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus Famila) eine Abweichung begründbar machen. Insofern sollte der Aldi-Markt max. 115 m² Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich umfassen. Eine übliche Verkaufsflächenaufteilung von Aldi-Märkten in der geplanten Größenordnung stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 13: Übliche Flächenaufteilung von Aldi-Märkten in der geplanten Größenordnung

Warengruppe		VKF in m ²
Nahrungs- und Genussmittel*		~ 920
Drogeriewaren		~ 60
Zoologische Artikel		~ 20
Aktions- waren	nahversorgungsrelevante Sortimente	~ 40
	nicht zentrenrelevante Sortimente	~ 30
	zentrenrelevante Randsortimente	~ 80
Gesamt		~ 1.150

Quelle: Eigene Annahmen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet,
* inkl. Getränke.

Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente liegt demnach üblicherweise – so auch im aktuellen Planvorhaben – bei etwas weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Eine entsprechende Festsetzung im B-Plan wird gutachterlicherseits empfohlen.

6.3 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben

Im Raumordnungsprogramm des Bundeslandes Niedersachsen (LROP Niedersachsen 2008) finden sich zahlreiche Festlegungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Die für das in Rede stehende Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben relevanten Ziele der Raumordnung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

- Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)“ (Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008: 15 – 17).

→ Die landesplanerische Einordnung zeigt, dass das Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben Aldi kongruent zu den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen ist:

- Da Varel die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums übernimmt, entsprechen Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Einzelhandelsschwerpunkt grundsätzlich der zentralörtlichen Versorgungsaufgabe. Das Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters wird sich auch zukünftig ausschließlich auf die Stadt Varel beschränken. Insofern entspricht die Versorgungsfunktion des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Varel.
 - Kongruenzgebot erfüllt
- Das Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben Aldi liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes in der Nähe des Innenstadtzentrums.
 - Konzentrationsgebot erfüllt
- Der Standort befindet sich zwar nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, verfügt aber gleichwohl über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und ist in das ÖPNV-Netz eingebunden. Der gewachsene Standort ist im Rahmen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel (Stadt + Handel, 2011) als Positivraum für eine mit den weiteren Entwicklungszielen der Stadt Varel abgestimmte Einzelhandelsentwicklung dargestellt (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 101 ff).
 - Integrationsgebot weitestgehend erfüllt
- Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie auf die Nahversorgungsstrukturen wurden in der vorstehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse detailliert dargelegt. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
 - Beeinträchtigungsverbot erfüllt

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

In Varel wird die Verlagerung des am Sonderstandort Panzerstraße ansässigen Aldi-Markts (rd. 830 m² Verkaufsfläche) an den Standortbereich Famila in Erwägung gezogen. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche auf rd. 1.150 m² erweitert werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel). Die Stadt Varel hat Stadt + Handel angefragt, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu bewerten.

Im Rahmen des angestrebten Bebauungsplanverfahrens sollten folgende Aspekte erörtert und geklärt werden:

- Kongruenzprüfung mit dem und abschließende Einordnung der Vorhabenplanung in das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011);
- Auswirkungseinschätzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Varel und ggf. Nachbarkommunen);
- Einordnung der Vorhabenplanung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

In der Zusammenschau folgender Aspekte sind die vorhabenbedingten Auswirkungen des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens als städtebaulich verträglich zu bezeichnen:

- die Versorgungsbedeutung des Vorhabens geht zwar über den fußläufigen Nahbereich hinaus;
- die nahversorgungs- und standortbezogenen Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) werden erfüllt;
- zudem sind angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstrukturen zu erwarten;
- der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente liegt bei etwas weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche; eine entsprechende Begrenzung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche im Bebauungsplan wird empfohlen;
- insgesamt kann dem Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben darüber hinaus eine Kongruenz zu den relevanten Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen attestiert werden.

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben in der Stadt Varel nicht zu erwarten sind und das Vorhaben mit den

Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel korrespondiert. Auch werden die relevanten Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen erfüllt.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	„Lage in der Region“: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufe der Nachbarkommunen _____	6
Abbildung 2:	Vorhabenstandort Standortbereich Famila, Steinbrückenweg _____	7
Abbildung 3:	Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Varel und im Stadtteil Obenstrohe _____	8
Abbildung 4:	Potenzieller Einzugsbereich/ Untersuchungsraum* _____	10
Abbildung 5:	Zentrale Versorgungsbereiche in Varel (empfohlenes Zielkonzept) _____	22
Abbildung 6:	Empfehlungen Famila _____	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel* im Untersuchungsraum_____	11
Tabelle 2:	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel* im Untersuchungsraum____	11
Tabelle 3:	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel* im Untersuchungsraum __	12
Tabelle 4:	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel* im Nahbereich (700 m-Radius) des Vorhabenstandorts_____	12
Tabelle 5:	Zentralitäten in der Stadt Varel_____	13
Tabelle 6:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Varel im kurzfristigen Bedarfsbereich _____	14
Tabelle 7:	Flächenprogramm des Planvorhabens (Bestand und Erweiterung) _____	18
Tabelle 8:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung) _____	19
Tabelle 9:	Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche _____	21
Tabelle 10:	Prüfung der Nahversorgungsrelevanz (abgeleiteter Nahbereich: rd. 3.400 Einwohner)_____	24
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (Nahrungs- und Genussmittel) _____	25
Tabelle 12:	Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) _____	26
Tabelle 13:	Übliche Flächenaufteilung von Aldi-Märkten in der geplanten Größenordnung_____	28

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, Köln.

Geoport (2013): Potenzialanalyse.

Hahn Gruppe (2012): Retail Real Estate Report 2011/ 2012, Bergisch Gladbach.

Stadt + Handel (2011): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, Dortmund.