

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse**
für die Erweiterung und Verlagerung eines Raiffeisen-
Markts an den Sonderstandort Panzerstraße (derzeiti-
ger Aldi Standort)

Verfasser:

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

Dortmund, 26. März 2013

Im Auftrag von:

Stadt Varel

Stadt + Handel
Auftragnehmer

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Hirschstraße 89
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
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
1 Ausgangslage und Untersuchungsziel	1
2 Methodik	2
3 Räumliche Rahmenbedingungen	6
3.1 Stadt Varel	6
3.2 Vorhabenstandort Panzerstraße	7
4 Markt- und Standortanalyse	9
4.1 Ableitung des Einzugsgebiets/ Untersuchungsraums	9
4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen	10
4.2.1 Wettbewerbsstrukturen Pflanzen/ Gartenbedarf	10
4.2.2 Wettbewerbsstrukturen zentrenrelevante Randsortimente	11
4.2.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Varel	13
4.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum	14
4.4 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen	16
5 Projektdaten	18
6 Auswirkungsanalyse	21
6.1 Einordnung des Planvorhaben in das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011)	21
6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen	25
6.3 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben	28
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	31
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

1 Ausgangslage und Untersuchungsziel

In Varel wird die Verlagerung des am Sonderstandort Panzerstraße ansässigen Aldi-Markts (rd. 920 m² Verkaufsfläche) an den Standortbereich Familia in Erwägung gezogen. Als Nutzungsoption für den Aldi-Markt steht die Erweiterung und Verlagerung eines derzeit in Varel ansässigen Raiffeisen-Markts auf rd. 950 m² Verkaufsfläche in Rede. Die grundsätzliche Standorteignung für eine nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung wurde im Rahmen des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) dargelegt. Darin wird eine maßvolle Entwicklung im Sinne der bestehenden Entwicklungspotenziale empfohlen. Im beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept wird zudem ein vorsichtiger Umgang mit der Integration von zentrenrelevanten Randsortimenten in ein solches Vorhaben (Stadt + Handel 2011: S. 108 und S. 124 – 125) empfohlen. Zu berücksichtigen ist zudem die Erweiterung des am Standort vorhandenen Hagebaumarkts sowie die Verlagerung und Erweiterung eines Baustoffhandels an den Sonderstandort Panzerstraße.

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

- Kongruenzprüfung der Vorhabenplanung in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept;
- Kongruenzprüfung der Vorhabenplanung in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept;
- abschließende Einordnung der Vorhabenplanung gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept;
- Auswirkungseinschätzung im regionalen Kontext/ Auswirkungen auf Nachbarkommune;
- Einordnung der Vorhabenplanung gemäß LROP Niedersachsen.

Für den Fortgang der Erweiterung und Verlagerung des Raiffeisen-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 Raiffeisen-Markts.

2 Methodik

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

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

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 ein.

Untersuchungsrelevant im Sinne der in Kapitel 1 dargestellten Zielsetzungen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ist insbesondere die Hauptwarengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf. Aber auch zentrenrelevante Randsortimente (insbesondere zoologischer Bedarf und lebende Tiere) werden in einem nicht unwesentlichen Umfang angeboten, so dass auch diese Sortimente in die folgende Betrachtung eingestellt werden.

Eine konkrete Bestandsdarstellung im Bereich der geplanten nicht zentrenrelevanten Hauptwarengruppe sowie der zentrenrelevanten Randsortimente wird für Umlandkommunen als nicht erforderlich angesehen, da zum einen die Hauptwarengruppe des in Rede stehenden Raiffeisen-Markts auch in den Nachbarkommunen als nicht zentrenrelevant definiert ist und zum anderen die geplanten Erweiterungen der Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente keine Dimensionierungen erreichen, welche städtebaulich relevante Auswirkungen in Nachbarkommunen erwarten ließen.

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/ Planvorhaben)

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.

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

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, diy-Baumarktstatistik Dähne-Verlag),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Konkret ist eine Umsatzschätzung für die Hauptwarengruppe des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens Raiffeisen-Markt (Pflanzen/ Gartenbedarf) sowie für die Randsortimente durchzuführen.

Umgang mit der Erweiterung im Rahmen der Verlagerung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsflächen und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben erheblich steigern können.² Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterungen neu strukturierten Betriebs, abzüglich des Bestandsumsatzes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz der neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebs korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2011 für die Stadt Varel (vgl. IBH 2011) sowie auf den 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 das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

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

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 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).

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 2011: 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 Panzerstraße

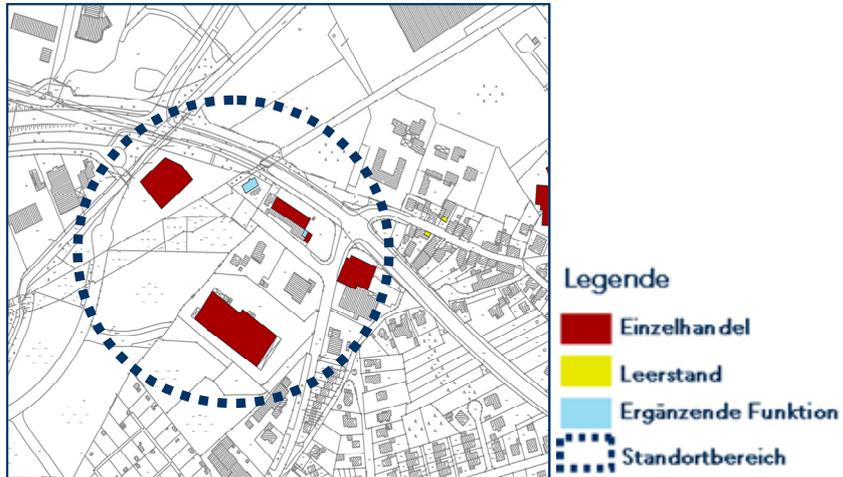
Der Vorhabenstandort, an welchen der Raiffeisen-Markt verlagert und erweitert werden soll, befindet sich am im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) festgelegten Sonderstandort Panzerstraße. An diesem steht zudem die Erweiterung des vorhandenen Hagebaumarkts sowie die Verlagerung und Erweiterung eines Baustoffhandels an.

„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).⁵ 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).

⁵ Fußnote 27 im Zitat: „Nach Durchführung der Bestandserhebung im April 2010 hat sich der bestehen 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.“

Die folgende Abbildung stellt den Vorhabenstandort dar.

Abbildung 2: Vorhabenstandort Sonderstandort Panzerstraße



Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 107.

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.

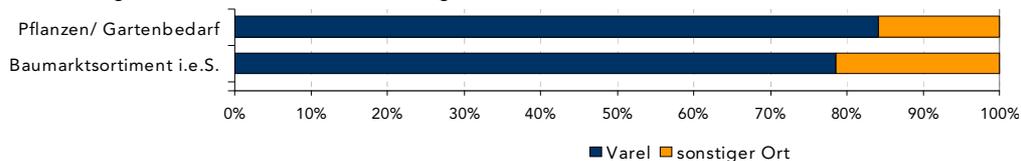
4.1 Ableitung des Einzugsgebiets/ Untersuchungsraums

Bei der Ableitung des potenziellen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraums⁶ werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte strukturprägender Wettbewerber (Bau- und Gartenfachmärkte) berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet wird zum einen durch die Standorte systemgleicher Wettbewerbsbetriebe in den Umlandkommunen bzw. den Region⁷ beschränkt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Ein weiter Indikator für die Ableitung des Untersuchungsraums ist die Einkaufsorientierung der Einwohner von Varel in der Hauptwarengruppe des Vorhabens. Die im Einzelhandelsentwicklungskonzept ermittelte Einkaufsorientierung liegt bei 83 % in der Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf. Nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Einkaufsorientierung.

Abbildung 3: Einkaufsorientierung in Varel



Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis Stadt + Handel 2011: S. 27.

Die Zentralität liegt in der Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf bei rd. 180 % (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 30), d. h. in Zusammenschau mit der Einkaufsorientierung, dass Kaufkraft von außerhalb Varels an die entsprechenden Angebotsstandorte in Varel in nicht unerheblichem Umfang zufließt.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens dürfte somit das Stadtgebiet von Varel sowie das nähere Umland umfassen. Aufgrund der breiten Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Wettbewerbsstandorten in den Umlandkommunen bzw. der Region wird der Untersuchungsraum für die Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf auf das Gebiet der Kommune Varel beschränkt. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Wettbewerbsstrukturen außerhalb Varels werden jedoch anhand eines umsatzumverteilungsneutralen Umsatzanteils berücksichtigt. Grundsätzlich ist zudem zu

⁶ Ein Untersuchungsraum ist i. d. R. weiträumiger als das direkte Einzugsgebiet eines Vorhabens zu fassen. Somit werden auch Bestandsstrukturen, welche z. T. außerhalb des originären Einzugsgebiets eines Vorhabens liegen, aufgrund der Überschneidungen der Einzugsgebiete der Bestandsstrukturen und des Vorhabens berücksichtigt. .

⁷ Bau- und Gartenfachmärkte u. a. in Wilhelmshaven, Bockhorn, Sande, Zetel, Rastede, Oldenburg.

beachten, dass es sich bei der Hauptwarengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf um nicht zentrenrelevante Sortimente in Varel wie auch in allen Umlandkommunen handelt, so dass grundsätzlich nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen bzw. von negativen Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen (wie auch in Varel selbst) auszugehen ist.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Randsortimente werden sich aufgrund ihrer geplanten Dimensionierung(en) (s. Kapitel 5) in möglicherweise signifikantem Umfang allenfalls auf die Bestandsstrukturen in Varel beschränken, so dass der Untersuchungsraum für diese ebenfalls auf die Stadt Varel beschränkt bleibt.

4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen für die Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf sowie ausgewählte zentrenrelevante Randsortimente aufgezeigt.

4.2.1 Wettbewerbsstrukturen Pflanzen/ Gartenbedarf

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 den untersuchungsrelevanten Warengruppen wurden mit der Stadt Varel abgestimmt; strukturprägende Veränderungen in den Warengruppen liegen jedoch nicht vor. Der Einzelhandelsbestand in abgeleiteten Untersuchungsraum (Stadt Varel) stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen Pflanzen/ Gartenbedarf im Untersuchungsraum⁸

Lage	Verkaufsfläche in m ²
ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum	~ 50
ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe	< 50
Sonderstandort Panzerstraße	~ 850
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	~ 4.050
Gesamt*	~ 5.000

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Verkaufsfläche auf 50 m² gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

⁸ Die in der Angebotsanalyse dargestellte Verkaufsfläche in der Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf enthält die Verkaufsfläche des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben.

Auf der oben dargestellten Verkaufsfläche werden folgende Umsätze generiert.

Tabelle 2: Umsatz Pflanzen/ Gartenbedarf im Untersuchungsraum

Lage	Umsatz in Mio. Euro
ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum	< 0,1
ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe	< 0,1
Sonderstandort Panzerstraße	~ 0,8
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	~ 2,4
Gesamt*	~ 3,3

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

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

4.2.2 Wettbewerbsstrukturen zentrenrelevante Randsortimente

Insgesamt ist im Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben Raiffeisen-Markt eine nicht unwesentliche Erweiterung der Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente vorgesehen. Insbesondere das nach Vareler Liste zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere weist eine wettbewerbssignifikante Verkaufsfläche von rd. 250 m² auf (Erweiterung um rd. 230 m² Verkaufsfläche; s. Kapitel 5). Die Vareler Liste nimmt hier keine weitere Differenzierung bspw. in Tierfutter (Großgebände) oder lebende Tiere vor, so dass diese Verkaufsfläche derzeit vollständig den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist.

Die zentrenrelevanten Randsortimente Spielwaren und Haushaltswaren weisen in der Planung Verkaufsflächen von max. 25 m² auf. Die Betrachtung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens beschränkt sich daher in der vorliegenden Untersuchung auf das gemessen an der Verkaufsfläche größte zentrenrelevante Randsortiment. In den oben stehenden zentrenrelevanten Randsortimenten ergibt sich unter Berücksichtigung der gesteigerten Gesamtattraktivität des Raiffeisen-Markts und der Verkaufsflächenerweiterung der Sortimente ein Umsatzzuwachs von jeweils weniger als 0,05 Mio. Euro, so dass grundsätzlich nicht von städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in diesen Sortimenten in Varel ausgegangen werden kann.

Die weiterhin angebotenen Sortimente Arbeitsbekleidung und Reitsportartikel werden in der Vareler Liste nicht gesondert aufgeführt, so dass sie ohne eine weitere differenzierte Bewertung den Warengruppen Bekleidung bzw. Sportartikel zuzuordnen und damit als zentrenrelevant zu bewerten sind. In der vorliegenden Untersuchung werden diese Sortimente demnach – gemäß der beschlossenen Vareler Sortimentsliste – als zentrenrelevant eingestuft und insbesondere bei der Prüfung der Einzelhandelsentwicklungskonformität entsprechend behandelt. Eine Bestandsdarstellung dieser Sortimente erfolgt für

Varel gleichwohl nicht, da sich dieser als außerordentlich gering und ohne weitere Strukturprägung für die Zentren darstellt. Eine sich aus der Bestandssituation in Varel ergebende einzelhandelsspezifische Innenstadtprägung ist für Reitsportartikel und Arbeitsbekleidung und -schuhe somit nicht erkennbar. Darüber hinaus wird ein direkter Zusammenhang mit der betrieblichen Ausrichtung eines Raiffeisen-Markts auf Endkunden aus dem landwirtschaftlichen Bereich sowie eine klare Abgrenzbarkeit gegenüber anderen Einzelsortimenten (bspw. Damenbekleidung) gesehen. Dies verdeutlicht, dass diese Sortimente in der wirtschaftlichen Realität abgrenzbare „Spezialsortimente“ darstellen, deren Spezifika im Rahmen der planerischen Abwägung des Vorhabens grundsätzlich entsprechend gewürdigt werden können.

Für den Bereich zoologischer Bedarf stellt sich diese Situation in Teilen ähnlich dar, jedoch ist der geplante Verkaufsflächenumfang und damit auch die Breite und Tiefe des Sortiments größer als in den vorgenannten. Dies impliziert mögliche Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Varel.

Die folgende Tabelle zeigt den Einzelhandelsbestand im hinsichtlich des Umfanges an Verkaufsflächen deutlich stärker repräsentierten und demnach untersuchungsrelevanten Randsortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere im abgeleiteten Untersuchungsraum.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche und Umsatz in dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere im Untersuchungsraum

Lage	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	
	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum	~ 150	~ 0,3
ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe	< 50	< 0,05
Sonderstandort Panzerstraße	< 50	< 0,05
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	~ 200	~ 0,6
Gesamt*	~ 400	~ 1,1

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Verkaufsfläche auf 50 m² gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der dort vorhan-

den 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 nachfolgende Tabelle stellt die Kaufkraft in der Hauptwarengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens sowie im verkaufsflächenstärksten zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere dar.

Tabelle 4: Kaufkraft Pflanzen/ Gartenbedarf sowie zoologischer Bedarf und lebende Tiere im Untersuchungsraum

Warengruppe	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
Pflanzen/ Gartenbedarf	~ 24.700	~ 1,9
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere		~ 1,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IBH 2011 sowie Einwohnerdaten Stadt Varel (Stand 2011); Werte gerundet.

4.2.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Varel

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 kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.

Tabelle 5: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Varel im kurz- und mittelfristigen 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
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

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

Für die Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf – die Hauptwarengruppe des in Rede stehenden Raiffeisen-Markts – wird ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von bis zu 200 m² zusätzlicher Verkaufsfläche bis 2020 ermittelt. Dies verdeutlicht, dass eine darüber hinausgehende Verkaufsflächenentwicklung durchaus auch zu Umsatzumverteilungen in Varel führen wird.

Für den Bereich zoologischer Bedarf ist davon auszugehen, dass die Entwicklungsspielräume mit der Erweiterungsplanung des Familia-Marktes ausgeschöpft sein dürften. Gleichwohl ist in diesem Segment auf die durchaus spezielle Ausrichtung des Raiffeisen-Markts auf landwirtschaftliche Kunden und dadurch bedingt spezielle Artikel im Bereich des zoologischen Bedarfs (z. B. Großgebilde) hinzuweisen.

4.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen 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 unterzogen. Diese basiert auf Analyse sowie eigenen Abgrenzungen, welche im Rahmen der Vor-Ort-Begehung durch Stadt + Handel vorgenommen wurden.

Hauptzentrum Innenstadtzentrum

Rund einen Kilometer 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

„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).⁹ 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). Der derzeit am Sonderstandort Panzerstraße verortete Hagebaumarkt strebt ebenfalls eine Erweiterung der Verkaufsfläche an. Darüber hinaus ist die Verlagerung und Erweiterung eines Baustoffhandels innerhalb von Varel an diesen Standort geplant.

4.4 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 primär untersuchungsrelevante Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf auf einer Verkaufsfläche von rd. 5.000 m² angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 3,3 Mio. Euro generiert.
- Aufgrund der ermittelten Einkaufsorientierung und der Zentralität in dieser Warengruppe ist davon auszugehen, dass derzeit ein nicht unwesentlicher Teil der in Varel gebundenen Kaufkraft von außerhalb an entsprechende Angebotsstandorte in Varel fließt.
- Der Vorhabenstandort für die Verlagerung des Raiffeisen-Markts befindet sich in dem im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgewiesenen städtebaulich nicht integriert liegenden Sonderstandort Panzerstraße. Dieser ist bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wird für den Sonderstandort Panzerstraße primär die Standortfunktion für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment empfohlen.
- Die Hauptwarengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf des Vorhabenbetriebs ist in der Varel-Liste als nicht zentrenrelevant definiert; das größte Randsortiment ist das

⁹ 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.

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere.

- Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) ist ein eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für die Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf ermittelt worden. Dies verdeutlicht, dass die geplante darüber hinausgehende Verkaufsflächenentwicklung durchaus auch zu Umsatzumverteilungen in Varel führen wird.
- Auch für das Sortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere ist davon auszugehen, dass die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume insbesondere mit der Erweiterungsplanung des Familia-Markts ausgeschöpft sein dürften, was ebenfalls auf zu erwartende Umsatzumverteilungen in Varel hinweist. Gleichwohl ist in diesem Segment auf die durchaus spezielle Ausrichtung des Raiffeisen-Markts auf landwirtschaftliche Kunden und dadurch bedingt spezielle Artikel im Bereich des zoologischen Bedarfs (z. B. Großgebilde) hinzuweisen.
- Mehrere weitere geplante Sortimente sind in der Vareler Sortimentsliste als zentren- und/ oder zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet. Aufgrund der speziellen Ausprägung der Sortimente (Arbeitsbekleidung, Reitsportartikel) übernehmen diese Sortimente jedoch aktuell keine strukturelle Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche in Varel. Darüber hinaus wird ein direkter Zusammenhang mit der betrieblichen Ausrichtung eines Raiffeisen-Markts auf Endkunden aus dem landwirtschaftlichen Bereich sowie eine klare Abgrenzbarkeit gegenüber anderen Einzelsortimenten (bspw. Damenbekleidung) gesehen. Dies verdeutlicht, dass diese Sortimente in der wirtschaftlichen Realität abgrenzbare „Spezialsortimente“ darstellen, deren Spezifika im Rahmen der planerischen Abwägung des Vorhabens grundsätzlich entsprechend gewürdigt werden können.

Folgend wird eine detaillierte Einordnung des Vorhabens gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) sowie eine Auswirkungsprüfung des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen vorgenommen.

5 Projektdaten

Der Raiffeisen-Markt in Varel erwägt eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell rd. 60 m² auf 950 m² Verkaufsfläche und eine Verlagerung an den Sonderstandort Panzerstraße.

Neben der Hauptwarengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf sollen im zu erweiternden Raiffeisen-Markt auch Randsortimente angeboten bzw. die Verkaufsfläche der zurzeit angebotenen Randsortimente ebenfalls erweitert werden. Gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (vgl. Leitsatz II, Stadt + Handel 2011: S. 124 – 125).

Das gegenwärtig sowie das zukünftige Flächenprogramm des Raiffeisen-Markts stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 6: Flächenprogramm des Planvorhabens (Bestand und Erweiterung)

Warengruppe	VKF in m ² - Bestand -	VKF in m ² - nach Erweiterung -	VKF-Änderung in m ²
Nicht zentrenrelevante Sortimente			
Pflanzen/ Gartenbedarf	~ 40	~ 420	+ ~ 380
Baummarktsortiment i. e. S.	-	~ 75	+ ~ 75
Gem. Vareler Liste zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere*	~ 20	~ 255	+ ~ 235
Reitsportartikel*	-	~ 75	+ ~ 75
Arbeitsbekleidung*	-	~ 75	+ ~ 75
Spielwaren	-	~ 25	+ ~ 25
Haushaltswaren	-	~ 25	+ ~ 25
Gesamt	~ 60	~ 950	+ ~ 890

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächen auf 5 m² gerundet;

* Sortimente mit sehr spezieller Ausprägung (Nutzen/ Zielgruppe/ Beschaffenheit).

Wie oben stehende Tabelle zeigt, ergeben sich **nach der Erweiterung** die größten Verkaufsflächen für die nicht zentrenrelevante Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf (rd. 420 m²) sowie für das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere (rd. 255 m²). In den weiteren Randsortimenten Reitsportartikel und Arbeitsbekleidung liegt die Verkaufsflächenerweiterung bei jeweils 75 m², im Bereich Spielwaren und Haushaltswaren nur bei je 25 m² Verkaufsfläche.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Varel sowie für den Mikrostandort des Raiffeisen-Markts können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden:

- durchschnittliche Flächenproduktivität Raiffeisen-Markt: rd. 1.600 Euro/ m² VKF (vgl. diy 2008);
- ausgeprägte Wettbewerbsumfeld in Varel sowie in den Umlandkommunen der Region;
- leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts liegendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Varel;
- optimierte Standortrahmenbedingungen und Kopplungspotenziale mit weiteren Wettbewerbern (Hagebaumarkt (Erweiterung steht derzeit ebenfalls in Rede), eventuell Ansiedlung eines weiteren systemgleichen Anbieters) → Ausbildung eines Kompetenzstandortes im Bereich Baumarktsortiment und Pflanzen/ Gartenbedarf;
- bereits hohe Zentralitätswerte in Varel in der Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf;
- gute Verkehrslage an einer Erschließungsstraße und mit guter Sichtbarkeit.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb heute eine leicht unterhalb des Durchschnitts von Raiffeisen-Märkten liegende Flächenproduktivität erzielen kann. Für den Bestandsbetrieb wird eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 1.500 Euro/ m² VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung wird es zu einer Modernisierung und Anpassung an die Wettbewerbsstrukturen kommen. Unter Berücksichtigung der weiteren angeführten Aspekte (u. a. Standortkopplung systemgleicher Wettbewerber am Sonderstandort Panzerstraße) ergeben sich für das Planvorhaben nachfolgend dargestellte sortimentspezifische Flächenproduktivitäten und Umsatzprognosen in Spannweiten (moderate case und worst case).

Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung)

Warengruppe	Bestandsumsatz in Mio. Euro p. a.	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Perspektivische Flächenproduktivität	Umsatz-Änderung in Mio. Euro p. a.
Nicht zentrenrelevante Sortimente				
Pflanzen/ Gartenbedarf	~ 0,05	0,4 – 0,5	1.050 – 1.150	+ ~ 0,4
Baumarktsortiment i. e. S.	-	~ 0,1	1.600 – 1.700	+ ~ 0,1
Gem. Vareler Liste zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente				
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere*	~ 0,05	~ 0,3	1.300 – 1.400	+ ~ 0,3
Reitsportartikel*	-	~ 0,1	1.400 – 1.500	+ ~ 0,1
Arbeitsbekleidung*	-	~ 0,1	1.400 – 1.500	+ ~ 0,1
Spielwaren	-	< 0,05	1.400 – 1.500	+ < 0,05
Haushaltswaren	-	< 0,05	1.400 – 1.500	+ < 0,05
Gesamt**	~ 0,09	1,2 – 1,3	-	+ 1,1 – 1,2

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

* Sortimente mit sehr spezieller Ausprägung (Nutzen/ Zielgruppe/ Beschaffenheit);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

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 im dargestellten Untersuchungsraum sowie eine Einordnung des Planvorhabens in die landesplanerischen Vorgaben.

6.1 Einordnung des Planvorhaben 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).

Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) enthält aufbauend auf einer Markt- und Standortanalyse übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Varel sowie ein instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept.

„Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Varel bestmöglich entsprechende Zielperspektive soll eine Kombination aus drei Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In Varel sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

1. Stärkung der Zentren: Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrum Obenstrohe); 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).

Neben der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen in Form von hierarchisierten Zentren (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Obenstrohe) werden in der Sorti-

mentsliste für die Stadt Varel auch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Die Hauptwarengruppe des Vorhabensbetriebs Pflanzen/ Gartenbedarf ist als nicht zentrenrelevant definiert.

Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Sonderstandort Panzerstraße ausgewiesen. Der Sonderstandort soll grundsätzlich als Ansiedlungsbereich für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten dienen (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 105). Folgende Empfehlungen werden ausgesprochen:

Der Sonderstandort sollte im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. folgenden Absatz) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden. Die folgende Tabelle fasst die Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort Panzerstraße zusammen.

Tabelle 8: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Panzerstraße

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> Primäre Funktion: Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	<ul style="list-style-type: none"> Bündelung und Steuerung der Einzelhandelsbetriebe durch Angebotsplanung am Zielstandort und entsprechendem Ausschluss jenseits dieser Zielstandorte
<ul style="list-style-type: none"> Ergänzende Funktion: Standort für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	<ul style="list-style-type: none"> Insofern auch bauplanungsrechtlicher Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Panzerstraße unter Anwendung der Leitsätze II und IV sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
<ul style="list-style-type: none"> Flankierend: Wahrung der Entwicklungschancen der benachbarten Areale für Handwerks- und Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung des Preisdrucks auf die benachbarten Areale durch deutliche räumliche Begrenzung der Einzelhandelsareale, etwa in Form eines städtebaulichen Konzepts und insbesondere durch Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums 	<ul style="list-style-type: none"> Bauplanungsrechtlicher Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote

Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 108.

Das Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben fügt sich somit grundsätzlich in die standortbezogenen Empfehlungen für den Sonderstandort Panzerstraße und die übergeordneten Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ein. Auf den empfohlenen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente wird noch eingegangen.

Im Hinblick auf die Einordnung des geplanten Vorhaben in das Einzelhandelsentwicklungskonzept sind insbesondere die dort formulierten Leitsätze IV und II von Bedeutung (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 124 – 128):

Leitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel primär an dem im Zentrenkonzept dafür ausgewiesenen Sonderstandort Panzerstraße sowie ergänzend dazu in den zentralen Versorgungsbereichen.

Das Planvorhaben mit der nicht zentrenrelevanten Hauptwarengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf entspricht somit dem Leitsatz IV des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- *Bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, max. 800 m² VKF.*
- *Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes.¹⁰*

Im Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Raiffeisen-Markt sind zentrenrelevanten Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 455 m² geplant, dies entspricht einem Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche von rd. 48 % (s. zu der Vorhabenausprägung Kapitel 5). Diese Größenordnung liegt deutlich über dem empfohlenen Anteil von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche.

Für eine sachgerechte Abwägung sei in diesem Kontext jedoch ergänzend auf die besondere Typik der Raiffeisen Randsortimentszusammensetzung hinzuweisen:

Die Sortimentsuntergruppen Reitsportartikel und Arbeitsbekleidung stellen sich als sehr spezifische Sortimente dar, welche eine begrenzte Zielgruppe haben und eine von anderen Sortimenten klar abgrenzbare Beschaffenheit. Eine sich aus der Bestandssituation in Varel ergebende einzelhandelsspezifische Innenstadtprägung ist für Reitsportartikel und Arbeitsbekleidung zudem nicht erkennbar. Darüber hinaus wird ein zumindest für Teilsortimente (wie Arbeitsbekleidung) direkter Zusammenhang mit der betrieblichen Ausrichtung eines Raiffeisen-Markts auf Endkunden aus dem landwirtschaftlichen Bereich gesehen.

Für den Bereich zoologischer Bedarf stellt sich diese Situation in Teilen ähnlich dar, jedoch ist der geplante Verkaufsflächenumfang und damit auch die Breite und Tiefe des Sortiments größer als in den vorgenannten. Dies impliziert mögliche Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Varel.

¹⁰ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Zusammenfassend kann demnach für Reitsportartikel und Arbeitsbekleidung festgehalten werden, dass die Realisierung im geplanten Umfang dem Einzelhandelsentwicklungskonzept zunächst nicht entspricht. Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Varel sind gleichwohl nicht zu erwarten.

Entsprechende Argumentationsleitlinien gelten auch für einen gewissen Teil des zoologischen Bedarfs (vor allem Großgebäude).

Vorab dargelegte Begründungszusammenhänge sollten im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung einfließen. Sofern sich daraus eine nicht zentrenrelevante Einstufung der Sortimentsuntergruppen Reitsportartikel und/ oder Arbeitsbekleidung und/ oder Teile des zoologischen Bedarfs (Großgebäude) ergibt, wird eine Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts empfohlen (Anpassung der Sortimentsliste).

→ Zusammenfassend zeigt sich,

- dass das in Rede stehende Vorhaben wesentlichen Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) entspricht und die Ausbildung eines Kompetenzstandortes im Bereich Baumarktsortiment und Pflanzen/ Gartenbedarf in Verbindung mit weiteren in Rede stehenden Planungen realisiert wird. Dies ist im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts positiv zu bewerten;
- dass die Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente im Konflikt mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept steht (deutlich über 10 %), gleichwohl Hinweise/ Argumente dafür vorliegen, dass das Vorhaben bzw. ein nicht unwesentlicher Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente sich aufgrund der besonderen Spezifika (Nutzen/ Zielgruppe/ Beschaffenheit/ Abgrenzbarkeit) als faktisch ohne Strukturprägung für die Vareler Innenstadt darstellt.
- Nur bei einem entsprechenden Einbezug dieser Argumentation in die weitere Bauleitplanung ergibt sich eine Kongruenzmöglichkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011), denn Ziel sollte die Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche sein. Diesem Ziel wäre bezogen auf das in Rede stehende Vorhaben nur durch eine entsprechende Ausdifferenzierung/ Änderung der Vareler Sortimentsliste (betreffend Arbeitsbekleidung, Reitsportartikel, Teil des zoologischen Bedarfs (Großgebäude)) näher zu kommen.

6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen

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.

Es wird ein für die Bestandsstrukturen in Varel umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil (‚Streuumsatz‘) angenommen. Damit wird sowohl der guten Verkehrslage des Vorhabenstandorts als auch den bestehenden Verflechtungen¹¹, insbesondere mit systemgleichen Wettbewerbern¹² in den Umlandkommunen und der Region Ostfriesland, der weiteren Attraktivierung des Kopplungsstandortes sowie dem eng abgegrenzten Untersuchungsraum (nur Stadt Varel) Rechnung getragen. Der für Vareler Strukturen umsatzumverteilungsneutrale Anteil für die Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf wird mit rd. 45 % veranschlagt. Dies bedeutet, dass rd. 0,2 Mio. Euro an Standorten außerhalb von Varel umverteilt würden. Diese würden sich auf eine Vielzahl an Wettbewerbsstandorten verteilen und ohne nennenswerte absatzwirtschaftliche/ städtebauliche Konsequenzen bleiben.

¹¹ Darunter auch berücksichtigt die aktuellen Einkaufsbeziehungen, wie sie sich auch in der Zentralitätskennziffern des Sortiments abbilden.

¹² Baumärkte, Baufachmärkte, Gartenfachmärkte und Baumärkte mit Gartencenter.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in der Hauptwarengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf

Die Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf, welcher sich durch das Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben für die Bestandsstrukturen in Varel ergeben, werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Umsatzumverteilung Pflanzen/ Gartenbedarf

Lage	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum	*	*
ZVB Nahversorgungszentrum Obenstrohe	*	*
Sonderstandort Panzerstraße	0,1 – 0,2	17 – 19
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	< 0,1	~ 4
Für die Bestandsstrukturen in Varel umsatzumverteilungsneutraler Anteil („Streuumsatz“) Pflanzen/ Gartenbedarf i. H. v. 45 %	~ 0,2	-
Gesamt**	0,4 – 0,5	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;
 * Umsatzumverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar;
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Varel sind durch das Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben Raiffeisen-Markt nicht zu erwarten.

Für die dezentralen Lagen in Varel (insbesondere die systemgleichen Wettbewerber am Sonderstandort Panzerstraße) ergeben sich in der Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf Umsatzumverteilungen von bis zu 17 – 19 %. Diese konzentrieren sich auf die systemgleichen Wettbewerber in unmittelbarer räumlicher Nähe am Sonderstandort Panzerstraße. Die Warengruppe ist in Varel (wie auch in den Umlandkommunen) als nicht zentrenrelevant definiert, d. h. diesen Sortimenten wird keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zugemessen und sie besitzen keine Nahversorgungsrelevanz. Demnach weisen die ermittelten Umsatzumverteilungswerte keine städtebauliche Relevanz auf, da sie sich nicht auf zentrale Versorgungsbereiche oder Strukturen der Nahversorgung auswirken, sondern auf Solitärstandorte und Randsortimente von Betrieben mit anderem Hauptsortiment.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass derzeit in der Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf noch Verkaufsflächenpotenziale bestehen. Die im Rahmen der Analysen ermittelten und dargestellten Flächenproduktivitätswerte der relevanten Bestands-

strukturen bewegen sich zudem in einem Bereich, der unter handelswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht auf ein ausgereiztes Marktumfeld hindeutet. In diesem Kontext ist eine Umsatzumverteilungsquote von 17 – 19 % in der Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf zu relativieren, woraus vor diesem Hintergrund nicht zwingend vorhabenbedingte Marktaufgaben resultieren. Am Sonderstandort Panzerstraße steht zudem die Erweiterung des vorhandenen Hagebaumarkts sowie die Verlagerung und Erweiterung eines Baustoffhandels an. Die positiven Aspekte einer städtebaulich angestrebten Konzentration leistungsfähiger Anbieter am Sonderstandort Panzerstraße ist zu verweisen, welche mit der hier untersuchten Erweiterung und Verlagerung des Raiffeisen-Markts weiter angestrebt wird und in den Abwägungskontext unbedingt einzustellen ist.

→ Anhand der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und unter Berücksichtigung positiver Folgeeffekte aus der untersuchten Entwicklung ergeben sich in der untersuchten Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, aus welchen negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Varel resultieren. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in den Sortimenten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Verträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente

Für die zentrenrelevanten Randsortimente ist eine steigende Flächenproduktivität bei geringfügiger Erweiterung der entsprechenden Sortimentsverkaufsflächen wie auch die Steigerung der Gesamtattraktivität des Raiffeisen-Markts zu berücksichtigen.

In den (eindeutig) **zentrenrelevanten Randsortimenten Spielwaren und Haushaltswaren** ergeben sich unter Berücksichtigung der gesteigerten Gesamtattraktivität des Raiffeisen-Markts und der Verkaufsflächenerweiterung der Randsortimente lediglich Umsatzzuwächse von jeweils weniger als 0,05 Mio. Euro. Vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen und der sehr geringen Umsatzsteigerung in diesen zentrenrelevanten Randsortimenten ist grundsätzlich nicht von städtebaulich negativen Auswirkungen auf die ausgeprägten Bestandsstrukturen in Varel auszugehen. Daher erübrigt sich eine Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dieser zentrenrelevanten Randsortimente. Im Hinblick auf die städtebauliche/ strukturelle Bedeutung der Verkaufsflächen im Kontext der Vareler Bestandssituation wird eine jeweilige Verkaufsfläche von 25 m² als angemessen bewertet. Damit dürfte die Verkaufsfläche unterhalb der üblichen Ladenlokalgrößenordnungen im Innenstadtzentrum Varels liegen. Insgesamt stellt sich die geplante Größenordnung für die beiden genannten Sortimente demnach als städtebaulich verträglich dar.

Im **zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere** ist eine deutlich größere Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird dieses Sortiment vorwiegend als Randsortiment bspw. in Lebensmittelmärkten angeboten. Die Betrachtung der Angebotsstrukturen in den

zentralen Versorgungsbereichen zeigen, dass sich ein wesentlicher Wettbewerber im Hauptzentrum Innenstadtzentrum der Stadt Varel befindet. Die folgende Gegenüberstellung der Verkaufsflächengrößen sowie der prognostizierten Umsatzwerte im Sortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere im Innenstadtzentrum und im Planvorhaben Raiffeisen-Markt wird in der folgenden Tabelle aufgezeigt:

Tabelle 10: Gegenüberstellung Verkaufsfläche/ Umsatz im Sortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Lage	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²
ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum	~ 0,3	~ 165
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	~ 0,7	~ 215
Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben Raiffeisen-Markt	~ 0,3	~ 255

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

Die Verkaufsfläche im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere erscheint angesichts der dargestellten Verkaufsflächenrelation zum Bestand des Innenstadtzentrums und der Bedeutung dieses Sortiments für eine vielfältige Angebotsstruktur nicht angemessen. Unabhängig von der in Kapitel 4.2.2 dargestellten besonderen Ausprägung des zoologischen Bedarfs im geplanten Raiffeisen-Markt erscheint die Verkaufsfläche überdimensioniert. Eine entsprechende Differenzierung würde eine Änderung der Vareler Sortimentsliste bedingen.

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 Raiffeisen-Markt 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 mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreich-

baren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

- 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 (Beeinträchtungsverbot)“ (Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008: 15 – 17).

→ Folgend wird die Konformität des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben Raiffeisen-Markt mit dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen bewertet

- Die Stadt Varel wird im LROP als Mittelzentrum dargestellt. Das Einzugsgebiet des Raiffeisen-Markts 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

- Der Standortbereich Panzerstraße, in welchem das Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben gelegen ist, ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Sonderstandort ausgewiesen und soll im Rahmen einer gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in Varel als Standortbereich für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel fungieren (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 105 – 108). Der Sonderstandort Panzerstraße befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet von Varel.

→ Konzentrationsgebot erfüllt

- Das Vorhaben weist innenstadtrelevante Hauptsortimente (Pflanzen/ Gartenbedarf) auf. Der Anteil der geplanten zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei insgesamt 455 m² Verkaufsfläche bzw. rd. 48 % der Gesamtverkaufsfläche. Der Schwellenwert von 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² für zentrenrelevante Randsortimente in großflächigen Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment wird somit deutlich überschritten. Dies ist insbesondere auf die Verkaufsfläche in den Sortimenten zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Reitsportartikel sowie Arbeitsbekleidung zurückzuführen, welche aufgrund der nicht weitergehenden

Differenzierung in der Vareler Liste vollständig den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind. Die landesplanerische Konformität bedingt insofern die Änderung der Vareler Sortimentsliste.

→ Integrationsgebot im Hinblick auf den Standort erfüllt, im Hinblick auf den Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente aktuell nicht erfüllt

- Die städtebauliche Einordnung ist im vorherigen Kapitel erfolgt. Hieraus wird ersichtlich, dass das Vorhaben ganz überwiegend ohne negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen bleibt. Für den Bereich zoologischer Bedarf kann diese Einschätzung nicht vollumfänglich attestiert werden. Insbesondere aufgrund der „angestoßenen“ Familien Erweiterung dürften die Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum in diesem Sortiment nennenswert sein. Dies gilt nicht, wenn für das Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung sehr eindeutige Vorgaben für den Bereich des zoologischen Bedarfs vorgenommen werden (bspw. hoher Anteil Großgebäude etc.). In diesem Fall wäre das landesplanerische Beeinträchtigungsgebot absehbar vollumfänglich erfüllt.

→ Beeinträchtigungsverbot ist in der aktuellen Planung überwiegend, nicht jedoch im Bereich zoologischer Bedarf erfüllt

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Varel wird die Verlagerung des am Sonderstandort Panzerstraße ansässigen Aldi-Markts (rd. 920 m² Verkaufsfläche) an den Standortbereich Famila in Erwägung gezogen. Als Nutzungsoption für den Aldi-Markt steht die Erweiterung und Verlagerung eines derzeit in Varel ansässigen Raiffeisen-Markts auf rd. 950 m² Verkaufsfläche in Rede. Die grundsätzliche Standorteignung für eine nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung wurde im Rahmen des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) dargelegt. Darin wird eine maßvolle Entwicklung im Sinne der bestehenden Entwicklungspotenziale empfohlen. Im beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept wird zudem ein vorsichtiger Umgang mit der Integration von zentrenrelevanten Randsortimenten in ein solches Vorhaben (Stadt + Handel 2011: S. 107 und S. 124 – 127) empfohlen.

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

- Kongruenzprüfung mit dem und abschließende Einordnung der Vorhabenplanung in das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011);
- Auswirkungseinschätzung im regionalen Kontext/ Auswirkungen auf Nachbarkommune;
- Einordnung der Vorhabenplanung gemäß LROP Niedersachsen.

In der Zusammenschau ist hinsichtlich der grundsätzlichen Beurteilung des **Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten** Folgendes festzuhalten:

- Die übergeordneten Ziele und standortbezogenen Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) werden erfüllt.
- Allerdings entspricht die Randsortimentsplanung der aktuellen Vorhabenplanung dem Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht. Zwar sind (mit Ausnahme des Sortiments zoologischer Bedarf und lebende Tiere, s. u.) keine absatzwirtschaftlich oder städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsbestandsstrukturen des Innenstadtzentrums zu erwarten. Allerdings liegt der geplante zentren- und/ oder zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimentsanteil deutlich über den im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlenen 10 %.
- Somit ist auch die Kongruenz zu den relevanten Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen hinsichtlich des Integrationsgebots (hier Randsortimente betreffend) nicht gegeben.
- Im Hinblick auf wesentliche Randsortimente ist im Rahmen der Abwägung Folgendes zu beachten: Eine sich aus der Bestandssituation in Varel ergebende einzelhandelsspezifische Innenstadtprägung ist für Reitsportartikel und Arbeitsbe-

kleidung und auch für Teile des zoologischen Bedarfs (z. B. Großgebäude) nicht erkennbar. Darüber hinaus wird ein direkter Zusammenhang mit der betrieblichen Ausrichtung eines Raiffeisen-Markts auf Endkunden aus dem landwirtschaftlichen Bereich sowie eine klare Abgrenzbarkeit gegenüber anderen Einzelsortimenten (bspw. Damenbekleidung) gesehen. Dies verdeutlicht, dass diese Sortimente in der wirtschaftlichen Realität abgrenzbare „Spezialsortimente“ darstellen, deren Spezifika im Rahmen der planerischen Abwägung des Vorhabens grundsätzlich entsprechend gewürdigt werden können.

Aus Sicht von Stadt + Handel ergeben sich folgende Handlungsoptionen:

1. Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept konformes Maß (10 %). Diese Entscheidung wäre nach Ansicht von Stadt + Handel mit gewissen Risiken für die Realisierung des Vorhabens verbunden.
2. Würdigung der besonderen Typik spezieller Sortimente (Reitsportartikel, Arbeitsbekleidung, Teile des zoologischen Bedarfs) im Rahmen der weiteren Bauleitplanung. Damit verbunden wäre ggf. eine entsprechende Feindifferenzierung in der Vareler Sortimentsliste, welche durch den Rat der Stadt Varel zu beschließen wäre. Auch in dieser Variante sollte letztlich die Verkaufsfläche (der dann) zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf 10 % begrenzt werden. Dies impliziert unter Berücksichtigung der weiteren Bewertungen dieses Gutachtens eine Verkaufsflächenreduktion im Bereich des „klassischen“ zoologischen Bedarfs (vor allem Tierfutter). Angesichts der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens dürfte die Verkaufsfläche 95 m² in diesem Segment ohnehin nicht überschreiten, was auch als angemessene und verträgliche Obergrenze für dieses Sortiment angesehen wird.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	„Lage in der Region“: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufe der Nachbarkommunen _____	6
Abbildung 2:	Vorhabenstandort Sonderstandort Panzerstraße _____	8
Abbildung 3:	Einkaufsorientierung in Varel _____	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen Pflanzen/ Gartenbedarf im Untersuchungsraum _____	10
Tabelle 2:	Umsatz Pflanzen/ Gartenbedarf im Untersuchungsraum _____	11
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche und Umsatz in dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere im Untersuchungsraum __	12
Tabelle 4:	Kaufkraft Pflanzen/ Gartenbedarf sowie zoologischer Bedarf und lebende Tiere im Untersuchungsraum _____	13
Tabelle 5:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Varel im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich _____	14
Tabelle 6:	Flächenprogramm des Planvorhabens (Bestand und Erweiterung) _____	18
Tabelle 7:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung) _____	20
Tabelle 8:	Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Panzerstraße _____	22
Tabelle 9:	Umsatzumverteilung Pflanzen/ Gartenbedarf _____	26
Tabelle 10:	Gegenüberstellung Verkaufsfläche/ Umsatz im Sortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere _____	28

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

Dähne Verlag (2011): Dähne Statistik Baumärkte, Ettlingen.

Dähne Verlag (2011): Dähne Statistik Garten. Ettlingen.

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, Köln.

LPV Lebensmittel Praxis (2011): Factbook Einzelhandel 2011, Neuwied.

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