

Aktuelle Vorhaben/ Differenzierung Vareler Sortimentsliste

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
29.10.2013



Aktuelle Vorhaben

- Verlagerung und Erweiterung des am Sonderstandort Panzerstraße ansässigen Aldi-Markts (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel = zentren- und nahversorgungsrelevant) an den Standortbereich Famila (Ziel: rd. 1.150 m² VKF)
- Nachnutzungsoption: Verlagerung und Erweiterung des in Varel ansässigen Raiffeisen-Markts (Hauptsortiment Pflanzen/ Gartenbedarf = nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant) an den Sonderstandort Panzerstraße (Ziel: rd. 950 m² VKF)
- Untersuchungsgegenstand:
 - Einordnung der Vorhaben gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept
 - Auswirkungseinschätzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
 - Einordnung der Vorhaben gemäß LROP Niedersachsen

Aldi – Einordnung gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept

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

Ergänzende Fachmärkte	▪ 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 ✓

→ Die Verlagerung des Aldi-Markts an den Standortbereich Familia entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

Aldi – Auswirkungseinschätzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Lagebereiche	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro*	in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadtzentrum	< 0,1	~ 1
ZVB Nahversorgungszentrum Oberstrohe	**	**
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	-

Hauptsortiment
Nahrungs- und
Genussmittel



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

Aldi – Einordnung der Vorhaben gemäß LROP Niedersachsen

- Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben entspricht der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Varel

→ Kongruenzgebot erfüllt

- Das Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets in der Nähe des Innenstadtzentrums

→ Konzentrationsgebot erfüllt

- Städtebaulich integrierte Lage; Vorhaben verfügt über fußläufigen Einzugsbereich und ist in das ÖPNV-Netz eingebunden

→ Integrationsgebot erfüllt

- Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten

→ Beeinträchtigungsverbot erfüllt

Raiffeisen – Einordnung gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept

- Primäre Funktion des Sonderstandorts Panzerstraße:
Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ✓
 - Leitsatz IV:
Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel primär an dem im Zentrenkonzept dafür ausgewiesenen Sonderstandort Panzerstraße sowie ergänzend dazu in den zentralen Versorgungsbereichen. ✓
 - Leitsatz II:
Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig
- bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, max. 800 m² VKF ✗
- Randsortimente sind jedoch überwiegend Spezialsortimente (Reitsportartikel, Arbeitsbekleidung, teilweise zoologischer Bedarf) ohne faktische Strukturprägung für die Vareler Innenstadt

Raiffeisen – Auswirkungseinschätzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Lage	Umsatzumverteilung		Hauptsortiment Pflanzen/ Gartenbedarf
	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	-	

→ Anhand der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und unter Berücksichtigung positiver Folgeeffekte aus der untersuchten Entwicklung ergeben sich keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, aus welchen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren.

Raiffeisen – Einordnung der Vorhaben gemäß LROP Niedersachsen

- Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben entspricht der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Varel

→ Kongruenzgebot erfüllt

- Vorhabenstandort für nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel empfohlen

→ Konzentrationsgebot erfüllt

- Städtebaulich integrierte Lage; Vorhaben verfügt über fußläufigen Einzugsbereich und ist in das ÖPNV-Netz eingebunden

→ Integrationsgebot im Hinblick auf den Standort erfüllt; im Hinblick auf den Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente aktuell nicht erfüllt (Spezialsortimente)

- Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten

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

Handlungsoptionen

1. Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept konformes Maß (10 %)
 - Mit gewissen Risiken für die Realisierung des Vorhabens verbunden
2. Würdigung der besonderen Typik spezieller Sortimente (Reitsportartikel, Arbeitsbekleidung, Teile des zoologischen Bedarfs)
 - Feindifferenzierung in der Vareler Sortimentsliste notwendig
 - Voraussetzung: Sortimente dürften die prioritären stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht beeinträchtigen

Untersuchungsschwerpunkte

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

Reitsportartikel

- Eine Abgrenzung des Sortiments gegenüber anderen handelsüblichen Sportartikeln ist möglich
- Kriterien: Art und Beschaffenheit, Nutzungszweck
 - Funktionale Bedeutung vorrangig für den Reitsport, eingeschränkte Alltagtauglichkeit
 - Kundschaft überwiegend Zielpublikum



Reitsportartikel

- Nicht-Zentrenrelevanz ist fachlich begründbar

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

→ ein Anbieter
rd. 40 m² VKF

Berufsbekleidung und -schuhe

- Eine Abgrenzung des Sortiments ist möglich
- Kriterien: Art und Beschaffenheit, Nutzungszweck
 - Funktionale Bedeutung vorrangig für den jeweiligen Berufsalltag, eingeschränkte Alltagtauglichkeit
 - Kundschaft überwiegend Zielpublikum



Berufsbekleidung und -schuhe

- Nicht-Zentrenrelevanz ist durchaus begründbar
- Zu beachten: zukünftige Entwicklungen können auch außerhalb des Innenstadtzentrums stattfinden

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

Zoologischer Bedarf (Großgebinde/ Zubehör)

- Eine Abgrenzung des Sortiments ist möglich
- Kriterien: Art und Beschaffenheit
 - Abgrenzung gegenüber „klassischem“ zoologischen Bedarf
 - Tiernahrung (bspw. für den landwirtschaftlichen Bedarf) und Zubehör (Transportboxen, Stallbedarf) in großen Einheiten
 - Transport ohne Kfz aufgrund Abmaße der Verpackung und Gewicht nicht möglich



Zoologischer Bedarf (Großgebäude/ Zubehör)

- Nicht-Zentrenrelevanz ist durchaus begründbar
- Gefährdung des ansässigen Zoofachmarkts durch „Öffnung“ der Sortimentsliste unwahrscheinlich

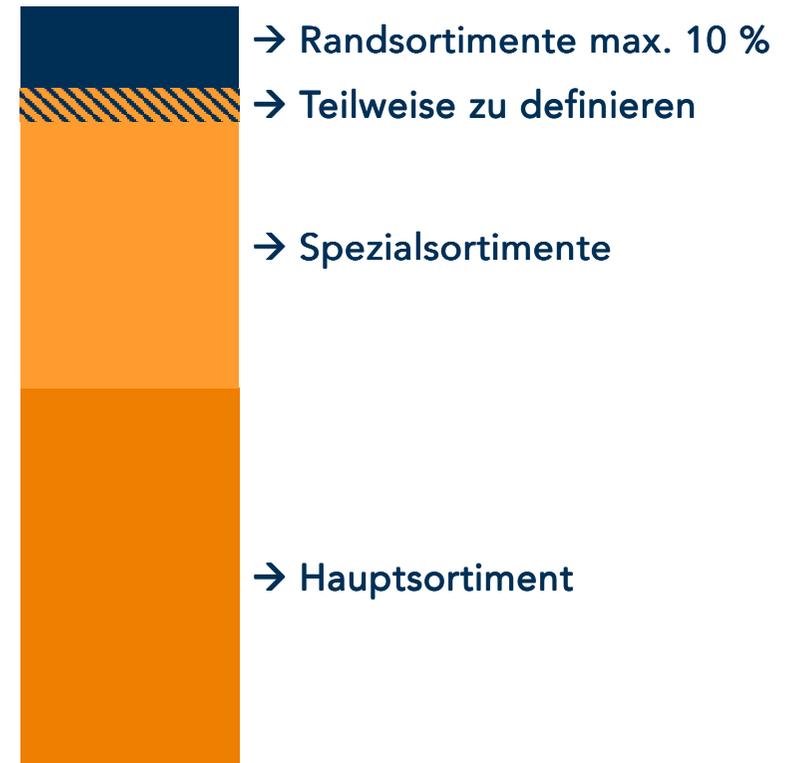
Kriterium	Bewertung	Spricht für		
		Zentrenrelevanz	Uneinheitliche Bewertung	Nicht-Zentrenrelevanz
Prägung eines zentralen Versorgungsbereichs	nur eingeschränkt gegeben	✓		
Frequenzerzeugung	nicht gegeben geringe Kopplungswirkung			✓
gute Integrationsfähigkeit	nicht gegeben Sperrigkeit der Sortimente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

Bewertung Raiffeisen-Markt bei geänderter Vareler Sortimentsliste

Bisherige Planung gem. bestehender Sortimentsliste



Planung gem. geänderter Sortimentsliste



Bewertung Raiffeisen-Markt und weitere Handlungsoptionen

- Bei einer nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einordnung der in Rede stehenden Teilsortimente ist ein Kongruenz des Vorhabens mit den Vorgaben des LROP Niedersachsen sowie des (dann modifizierten) Einzelhandelsentwicklungskonzepts vermutlich herstellbar.
- Voraussetzung: Beschlossene Änderung des EHEK
- Voraussetzung: Begrenzung (der dann) zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 10 %
- Voraussetzung: Reduktion der Verkaufsfläche im Bereich des „klassischen“ zoologischen Bedarfs notwendig (max. 95 m² inkl. weiterer zentrenrelevanter Sortimente)

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstr. 11

44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Markt 9

04109 Leipzig

www.stadt-handel.de

