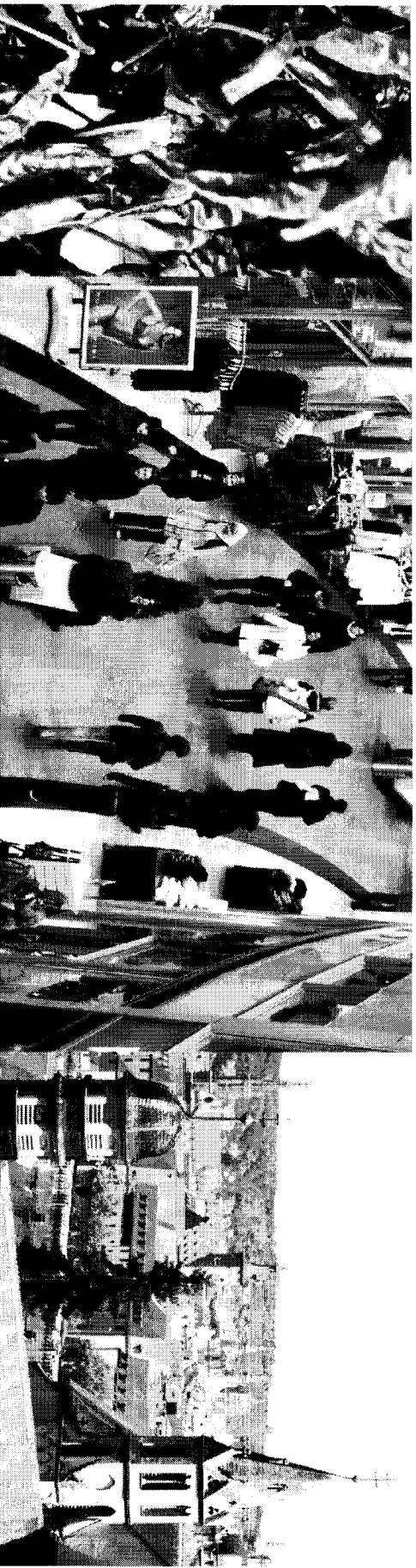


Aktuelle Vorhaben/ Differenzierung Varerler Sortimentsliste

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
29.10.2013



Aktuelle Vorhaben/ Differenzierung Varerler Sortimentsliste
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

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 → Verfügbarkeit 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		Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel
	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	-	

→ 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 Varell
- 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
- Beeinträchtungsverbot 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 Vareel umsatzumverteilungsneutraler Anteil (Streuumsatz)	~ 0,2	-	
Pflanzen/ Gartenbedarf i. H. v. 45 %			
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 LRÖP Niedersachsen

- Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben entspricht der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Vareel

→ 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

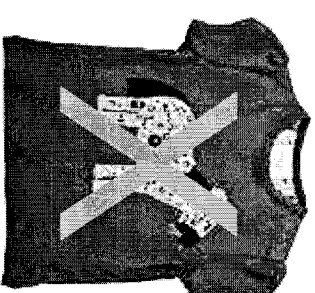
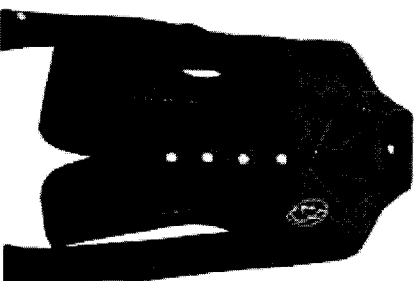
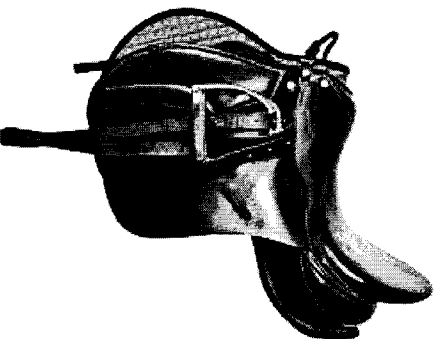
1. Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept konformes Maß (10 %)
 - Mit gewissen Risiken für die Realisierung des Vorhabens verbunden
2. Würdigung der besonderen Typik spezieller Sortimente (Reitsportartikel, Arbeitsbekleidung, Teile des zoologischen 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 Alltagsauglichkeit
 - Kundschaft überwiegend Zielpublikum



Stadt + Handel

Reitsportartikel

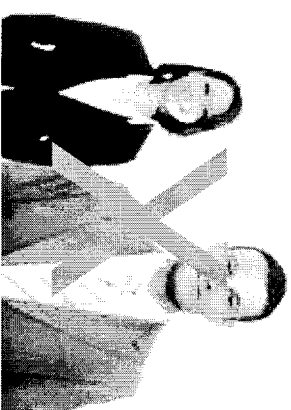
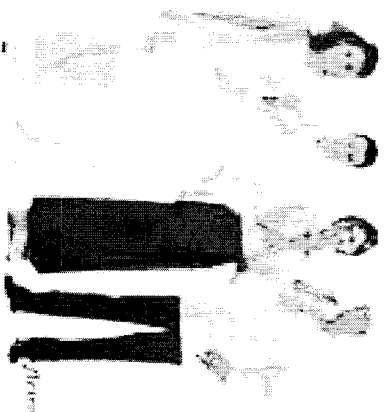
- Nicht-Zentrenrelevanz ist fachlich begründbar

Kriterium	Bewertung	Spricht für			
		Zentren- relevanz	Uneinheit- liche Be- wertung	Nicht- Zentren- relevanz	
Prägung eines zentralen Versorgungsbereichs	nicht gegeben deutlich untergeordnet im Innenstadtzentrum angeboten			✓	→ ein Anbieter rd. 40 m² VKF
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		✓		
städttebauliche Zielperspektive	nicht gegeben kaum Erweiterungspotenzial für das Innenstadtzentrum			✓	

Stadt + Handel

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



Stadt + Handel

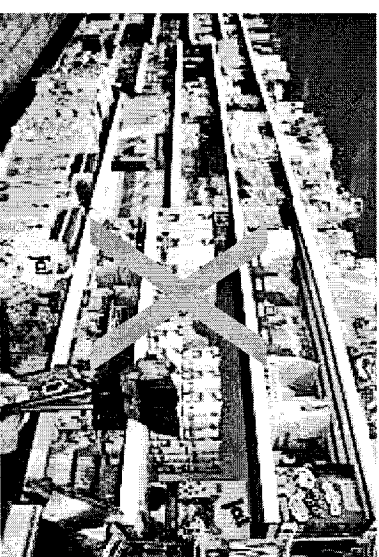
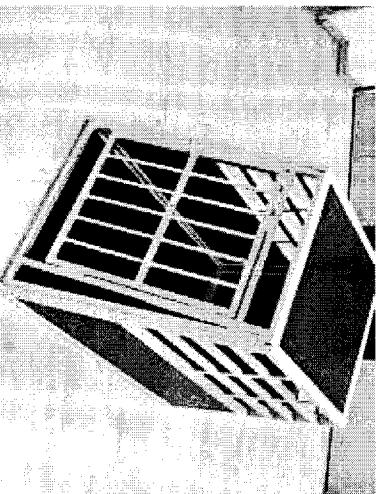
Berufsbekleidung und -schuhe

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

Kriterium	Bewertung	Spricht für	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		✓
„Handtaschenortiment“	gegeben i. d. R. keine großformatigen Angebote	✓	
städttebauliche 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	
		Zentren-relevanz	Nicht-Zentren-relevanz
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 Fachmarktkonzepte	✓	

Stadt + Handel

Bewertung Raiffeisen-Markt bei geänderter Vareler Sortimentsliste

Bisherige Planung gem.
bestehender Sortimentsliste



Planung gem. geänderter
Sortimentsliste



→ Randsortimente max. 10 %

→ Teilweise zu definieren

→ Spezialsortimente

→ Hauptsortiment

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 Föhler GbR

Hörder Hafenstr. 11

44263 Dortmund

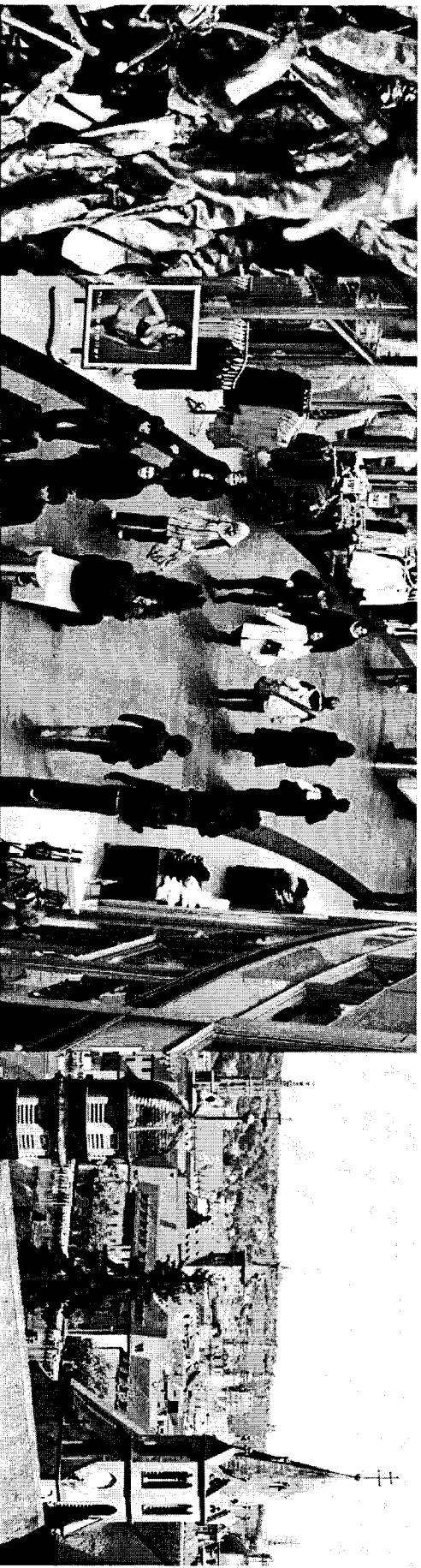
Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Markt 9

04109 Leipzig

www.stadt-handel.de



Aktuelle Vorhaben/ Differenzierung Vareler Sortimentsliste
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz