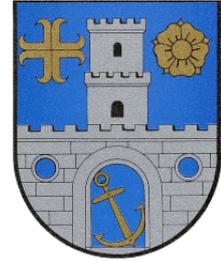


Stadt Varel
Landkreis Friesland



**Änderung des
Einzelhandelskonzeptes**

Herleitung der Erforderlichkeit

Juli 2015

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung und
Forschung



**ZIELE UND ERFORDERNISS DER ANPASSUNG DES
EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPTES DER STADT VAREL.....1**

1.	EINLEITUNG/ PLANUNGSANLASS	1
2.	KERNAUSSAGEN DER VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG	2
3.	ÜBERPRÜFUNG DER VARELER SORTIMENTSLISTE	3
4.	ERGEBNIS	4

ZIELE UND ERFORDERNISS DER ANPASSUNG DES EINZELHANDESENTWICKLUNGSKONZEPTES DER STADT VAREL

1. Einleitung/ Planungsanlass

Im Stadtgebiet von Varel bestehen seit mehreren Jahren seitens einiger ortsansässiger Einzelhandelsunternehmen Umstrukturierungstendenzen, die mit dem Neubau des Familienmarktes auf der Schützenwiese begonnen wurde und durch mehrere kleinere und ergänzende Umsiedlungen begleitet werden. Hierzu gehört unter anderem die Umsiedlung des Discountmarktes Aldi vom Standort Panzerstraße an den Standort Schützenwiese. Hierdurch wird aktuell ein Einzelhandelsstandort an der Panzerstraße frei, der für eine Neuansiedlung zur Verfügung steht.

Für den freiwerdenden Standort ist im Rahmen einer Umsiedlung die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes geplant, der die günstigen Standortbedingungen für die Erweiterung des Marktes nutzen möchte. Die geplanten Sortimente umfassen neben dem Hauptsortiment der Pflanzen und des Gartenbedarfs auch bislang als zentrenrelevant eingestufte Sortimente wie Arbeitsbekleidung, Reitsportartikel und zoologische Artikel (als Großgebilde). Diese Sondersortimente könnten grundsätzlich aus dem zentrenrelevanten Teil des Einzelhandelskonzeptes ausgegliedert werden, sofern der politische Wille hierfür hergestellt werden kann. Derzeit befinden sich die Gremien hierüber in der Beratung.

Bei einer Ausgliederung und damit verbunden einer Änderung der Sortimentsliste gilt das Ergebnis für alle anderen Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Varel, die ein entsprechendes Angebot bereitstellen könnten.

Die Ansiedlung des Raiffeisenmarktes an den Standort der Panzerstraße wird aktuell über das Planverfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 „RWG-Markt“ planungsrechtlich geführt. Voraussetzung für ein erfolgreiches Planverfahren ist die Anpassung der Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, der sog. „Vareler Liste“:

Das im Jahr 2011 erstellte Einzelhandelsentwicklungskonzept hat eine grundsätzliche Standorteignung für diese Sortimentsverlagerung an den Sonderstandort Panzerstraße konstatiert. Es wird ergänzend eine maßvolle Entwicklung im Sinne der bestehenden Entwicklungspotenziale empfohlen. Besonders wird auf die Berücksichtigung bzw. die Integration der zentrenrelevanten Randsortimente hingewiesen. Die wesentlichen Hauptsortimente stehen zudem nicht in Konkurrenz zu den angebotenen Sortimenten der Innenstadt von Varel.

Das Einzelhandelskonzept wurde durch eine auf das konkrete Planvorhaben bezogene Analyse zur Verträglichkeit der RWG-Ansiedlung¹ sowie einer Überprüfung der Sortimentsliste² ergänzt.

Unter der Prämisse der erforderlichen Anpassung der „Vareler Liste“ unterstützt die Stadt Varel diesen Umsiedlungswunsch und möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 211 „RWG-Markt“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung bzw. Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebes an den Sonderstandort Panzerstraße schaffen.

¹ Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung eines Raiffeisenmarkts an den Sonderstandort Panzerstraße, 04. Mai 2015

² Überprüfung der Vareler Sortimentsliste, Fokus: Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe, zoologischer bedarf (Großgebilde/ Zubehör), Stadt und Handel 03. Juli 2013

2. Kernaussagen der Verträglichkeitsuntersuchung

Die grundsätzliche Standorteignung des Standortes Panzerstraße für eine nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung wurde im Rahmen des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHK) für die Stadt Varel dargelegt und grundsätzlich bestätigt. Als Ziel wurde seitens der Gutachter eine maßvolle Entwicklung im Sinne der bestehenden Entwicklungspotenziale empfohlen. Auch die Integration von zentrenrelevanten Randsortimenten in einem Vorhaben galt es zu berücksichtigen. Ergänzend sind am Sonderstandort Panzerstraße die Verlagerung und Erweiterung eines Baustoffhandels sowie die Erweiterung des bestehenden Baustoffmarktes im Gespräch. Diese Vorgaben wurden in einer Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung des RWG-Marktes ebenso berücksichtigt wie die vollzogenen Entwicklungen in der Innenstadt (Markant-Markt) sowie der Betrieb des erweiterten Famila-Marktes am Standort Schützenwiese.

Seitens der Betreiber des RWG-Marktes wird neben einer Modernisierung auch eine Erweiterung der Verkaufsflächen zu einer marktfähigen Größe angestrebt. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum von Varel war es zudem erforderlich, für die angestrebten Erweiterungsabsichten die Verträglichkeiten hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigungen der bestehenden Einzelhandelsstrukturen abzuprüfen und Planungsvorgaben zu machen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der erforderlichen kommunalen Abwägung sind neben der Kongruenzprüfung zum EHK für die Stadt Varel, der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gemäß § 11 (3) BauNVO sowie der Nachweis der landesplanerischen Verträglichkeit gemäß des LROP Niedersachsen zu prüfen.

Das Hauptsortiment des RWG-Marktes liegt im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf. Dieses Angebot soll durch Randsortimente in einem nicht unerheblichen Maß erweitert werden, die gemäß Vareler Liste den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevantem Sortimenten zuzuordnen sind.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse nehmen diese Sortimente z.T. Sonderfunktionen ein bzw. sind einem speziellen Kundenstamm zuzuordnen. Die spezielle Ausrichtung des RWG-Marktes auf landwirtschaftliche Kunden bedingt das Erfordernis von Sondersortimenten bzw. speziellen Bedarfen (z.B. Großgebinde an Futter > 10 kg), die gemäß Verträglichkeitsanalyse nicht zentrenrelevant wären. Die Würdigung einer speziellen Typik dieser Spezialsortimente (Arbeitskleidung, Reitsportartikel, Zoologischer Bedarf Großgebinde) könnten im Zuge der Abwägung der entsprechenden Sortimentsliste der Vareler Liste neu zugeordnet werden, da sie gutachtergemäß aktuell keine strukturellen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum bewirken. Die wirtschaftliche Abgrenzbarkeit gegenüber den Einzelsortimenten (z.B. Damenbekleidung) in der Innenstadt ist ebenfalls gegeben.

Insgesamt betrachtet wird dem Verlagerungsvorhaben unter Berücksichtigung der getroffenen steuernden Instrumenten eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit konstatiert.

3. Überprüfung der Vareler Sortimentsliste

Für das angestrebte Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 211 „RWG-Markt“ wurden folgende Aspekte im Rahmen der bisherigen Vorhabenprüfung grundsätzlich positiv bewertet:

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß den gutachterlichen Aussagen von Stadt und Handel übernehmen die Sortimente (Arbeitskleidung, Reitsportartikel) aufgrund der speziellen Ausprägung aktuell keine strukturelle Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Die zoologischen Sortimente (Futter, Zubehör und lebende Tiere) sind mit der Familia-Erweiterung betriebswirtschaftlich weitgehend abgeschöpft. Hier sei gleichwohl die spezielle Ausrichtung des RWG-Marktes genannt, der insbesondere für landwirtschaftliche Kunden spezielle Artikel in den jeweiligen Bereichen (z.B. Großgebilde) anbietet.

Weiterhin wird auch aufgrund der landwirtschaftlich orientierten betrieblichen Ausrichtung eine klare Abgrenzung zu anderen Sortimenten (z.B. Damenbekleidung) gesehen. Eine Konfliktlage zum Innenstadtzentrum durch diese genannten „Spezialsortimente“ wird daher seitens der Gutachter ebenfalls nicht gesehen.

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

Reitsportartikel:

Das Sortiment zeichnet sich nach Art und Nutzung mit einer besonderen Funktionalität aus. Die Produkteigenschaften sind mit einer nur eingeschränkten Alltagstauglichkeit und einer strengen Zuordnung einer bestimmten Zielgruppe verbunden. Das Sortiment kann in der sozialen und wirtschaftlichen Realität als eigenständiges und hinreichend konkret abgrenzbares Sortiment eingestuft werden und entsprechend in der „Vareler Liste“ separat festsetzbar.

Berufsbekleidung und –schuhe:

Das Sortiment weist eine besondere Prägung vorrangig für den Berufsalltag auf. Aufgrund der Erforderlichkeit für verschiedene Berufsgruppen eine Funktionalität bereitstellen zu können, keine einheitlichen Merkmale des Sortimentes benannt werden. Dennoch ist diesem Teilsortiment ebenfalls eine eingeschränkte Alltagstauglichkeit zuzusprechen. Den verschiedenen Nutzungszwecken entsprechend müssen und werden jeweils konkrete Zielgruppen an Kunden angesprochen.

Das Sortiment kann in der sozialen und wirtschaftlichen Realität als eigenständiges und hinreichend konkret abgrenzbares Sortiment eingestuft werden und entsprechend in der „Vareler Liste“ separat festsetzbar.

Zoologischer Bedarf (Großgebinde/ Zubehör):

Das Teilsortiment zoologischer Bedarf (Großgebinde/ Zubehör) lässt sich von dem klassischen Sortiment des zoologischen Bedarfs abgrenzen, welcher in Lebensmittelmärkten als Randsortiment und in Zoofachgeschäften angeboten wird. Diese haben aufgrund der kleineren Verkaufsgrößen u.a. von Tiernahrung und Hygieneartikeln eine hohe Bedeutung für die Nahversorgungsqualität. Die Großgebinde (>10 kg) umfassen neben den größeren Verpackungseinheiten für den landwirtschaftlichen Bedarf auch das Zubehör, wie Transportboxen, Stallbedarf etc., das nicht im klassischen Sinne in der Innenstand angeboten wird. Für den Transport dieser Gebinde ist i.d.R. ein Krafffahrzeug erforderlich und gleichwohl bedingt die Präsentation dieser Produkte einen hohen Flächenbedarf, der in den Innenstadtläden nicht bereitgestellt werden kann.

Gemäß den zuvor formulierten Kriterien lässt sich auch dieses Sortiment hinsichtlich seiner sozialen und wirtschaftlichen Realität als eigenständig und hinreichend konkret als Sortiment abgrenzen und kann in der kommunalen Sortimentsliste eigenständig geführt werden.

4. Ergebnis

Wie dargelegt, ist eine Anpassung der „Vareler Liste“ im Einzelhandelskonzept mit den Zielen und Grundsätzen des Konzeptes vereinbar und steht nicht in Konflikt zur getroffenen Zielsetzung des Konzeptes.

Die Stadt Varel beabsichtigt daher die Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und –schuhe sowie Großgebinde (> 10 kg) im Bereich zoologischer Bedarf im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes künftig als nicht zentrenrelevante Sortimente einzustufen.

Die Verträglichkeit von zukünftigen Einzelhandelsvorhaben ist anhand der teilweise angepassten Sortimentsliste zu prüfen. Das geänderte Einzelhandelsentwicklungskonzept ist bei allen weiteren Bauleitplanungen als städtebauliches Konzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.



Aufgestellt im Juli 2015



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg