

**Verträglichkeitsanalyse
für die Ansiedlung von Nahversorgungs-
märkten sowie Herausarbeitung von
verträglichen (Nach-)Nutzungsoptionen
des aktuellen Edeka-Marktes
im Nahversorgungszentrum Obenstrohe
in Varel**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Ulf Braun
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 12. Mai 2017

Im Auftrag von:

Stadt Varel
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

Auftragnehmer



Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	8
3.1 Mikrostandort	8
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	9
4 Markt- und Standortanalyse	12
4.1 Makrostandort	12
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3 Angebotsanalyse	16
4.4 Nachfrageanalyse	19
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	21
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	26
5 Marktposition des Planvorhabens	28
5.1 Einzugsgebiet	28
5.2 Umsatz des Bestandsobjektes	30
5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	31
6 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	37
6.1 Einordnung in das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel	37
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	41
6.3 Städtebauliche Einordnung	43
6.3.1 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für die Stadt Varel	43
6.3.2 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für das Vareler Umland (Bockhorn/Jade)	46
6.3.3 Bewertung der geplanten Apotheke	48
6.4 Berücksichtigung der vorhabenrelevanten Empfehlung	49
6.5 Beitrag der Planvorhaben zur Nahversorgungssituation in Varel	50
6.5.1 Räumliche Nahversorgung	50
6.5.2 Qualitative Nahversorgung	51
6.5.3 Quantitative Nahversorgung	51

6.6	Einordnung des Vorhabens in das LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)	52
6.6.1	Agglomerationen	52
6.6.2	Kongruenzgebot	54
6.6.3	Konzentrationsgebot	55
6.6.4	Integrationsgebot	56
6.6.5	Beeinträchtigungsverbot	56
6.7	Bedarfsgerechte Entwicklung des Alt-Standortes Edeka im NVZ Obenstrohe	57
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	60
Anhang		I
Abbildungsverzeichnis		I
Tabellenverzeichnis		I
Literatur und sonstige Quellen		III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
EHK.....	Einzelhandelskonzept
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
L	Landesstraße
LROP.....	Landes-Raumordnungsprogramm
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannt
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Nahversorgungszentrum Obenstrohe in der Stadt Varel ist die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten geplant. Folgende Märkte sind konkret geplant:

- Lebensmittelsupermarkt mit 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) zzgl. 50 m² VKF für einen Bäcker;
- Drogeriefachmarkt mit 600 m² GVKF;
- Apotheke mit 100 m² GVKF.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich demnach um ein großflächiges Vorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel¹ sowie zum LROP Niedersachsen gegeben ist.

Das vorgenannte Planvorhaben wird im Bereich des ehemaligen Landgasthofes Haßmann geplant, welcher im EHK Varel 2011 als Potenzialfläche im Nahversorgungszentrum Obenstrohe ausgewiesen ist (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 103).

Im Zuge der Projektentwicklung wird der derzeitige Edeka-Markt im Nahversorgungszentrum Obenstrohe absehbar den Standort nicht weiter betreiben, so dass sich die Frage nach einzelhandelskonzeptkonformen Nachnutzungsoptionen stellt (zur Versorgung des Ortsteils).

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens bzw. der Bestandteile des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Zusätzlich ist eine verträgliche Nachnutzungsmöglichkeit des Edeka-Bestandsmarktes herauszuarbeiten. Im Rahmen der Bewertung sind die wesentlichen einzelhandels- und standortbezogenen Zielsetzungen der Stadt Varel von Relevanz (u. a. EHK Varel 2011). Zusätzlich werden insbesondere die Ausführungen zu „*Inhalte und Gliederung von Auswirkungen- und Verträglichkeitsanalysen zu Einzelhandelsgroßprojekten (Analyse der städtebaulichen Auswirkungen und der raumordnerischen Verträglichkeit)*“ der freiwilligen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (Entwurf 2016) berücksichtigt.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

¹ Stadt + Handel (2011): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel. Inkl. Berücksichtigung der Änderung der Sortimentsliste 2016 (Reitsportartikel; Berufsbekleidung und -schuhe; zoologischer Bedarf (Großgebirde/Zubehör)). Im Folgenden als **EHK Varel 2011** bezeichnet, da die Änderungen der Sortimentsliste im vorliegenden Gutachten nicht relevant werden.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereichen in der Kommune oder in Nachbarkommunen.

Einordnung gemäß EHK Varel 2011

- Würdigung und Einordnung des Planvorhabens in das EHK Varel 2011 (hier insbesondere nachfragegerechte Sicherung der Obenstroher Nachversorgung inkl. langfristige Sicherung des ZVB NVZ Obenstrohe).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LROP Niedersachsen (Änderungsverordnung 2017).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHK Varel 2011;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- *„Inhalte und Gliederung von Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen zu Einzelhandelsgroßprojekten (Analyse der städtebaulichen Auswirkungen und der raumordnerischen Verträglichkeit“* der freiwilligen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (Entwurf 2016);
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte im März 2017 durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Erfassung der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Anbieter in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Hauptsortiment (mind. 200 m² VKF)²,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und die Sortimente Drogerie, Kosmetik, Parfümerie³ (= nahversorgungsrelevant gem. „Vareler Liste“, vgl. Stadt + Handel 2011, S. 120) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Varel (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des relativ hohen zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen von den Angaben im EHK Varel 2011 ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Drogeriewarenfachmarktes wird das Drogeriewarensortiment der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

³ Im Folgenden als **Sortiment Drogeriewaren** bezeichnet.

durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der absehbaren Aufgabe des aktuellen Edeka-Standortes im NVZ Obenstrohe

Im Hinblick auf die absehbare Aufgabe des Edeka-Standortes im Zuge der geplanten Realisierung des Planvorhabens ist zu konstatieren, dass das somit frei werdende Kaufkraftpotenzial durch das Planvorhaben gebunden werden kann. Dies begründet sich aufgrund der räumlichen Nähe sowie der Systemgleichheit (Lebensmittelsupermarkt). Folglich ist das Planvorhaben als Verlagerung und Erweiterung aufzufassen, wenngleich der Betreiber des Planvorhabens (hier: Lebensmittelsupermarkt) noch nicht feststeht.

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verlagerung und gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁵. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch die Verlagerung und Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des verlagerten und neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2015 für den Untersuchungsraum sowie auf den vom Landesamt für Statistik Niedersachsen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP Niedersachsens.

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und 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 basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁶ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, 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 Planvorhaben.

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

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).

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist frühestens Ende 2020 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose LSN 2017 eine leicht positive Veränderung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1). Auf Basis der, in den letzten Jahren positiven Entwicklung des Ausgabe Volumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Die Marktanteile des Online-Handels werden in den vorgenannten Sortimenten – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Planvorhabens, unter Berücksichtigung einer Worst Case-Annahme, insgesamt von einem steigenden Nachfragepotenzial ausgegangen werden kann (s. Kapitel 4.4).

In Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird die zu erwartende positive Kaufkraftentwicklung (s. Kapitel 4.4) bei der Umsatzumverteilung (s. Kapitel 6.2) nicht berücksichtigt. Die Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) des Planvorhabens auf die Bestandsstrukturen werden somit in Realität geringer ausfallen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum 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.

3 Beschreibung Planvorhaben

Im Nahversorgungszentrum Obenstrohe in der Stadt Varel ist die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten geplant. Folgende Märkte sind konkret geplant:

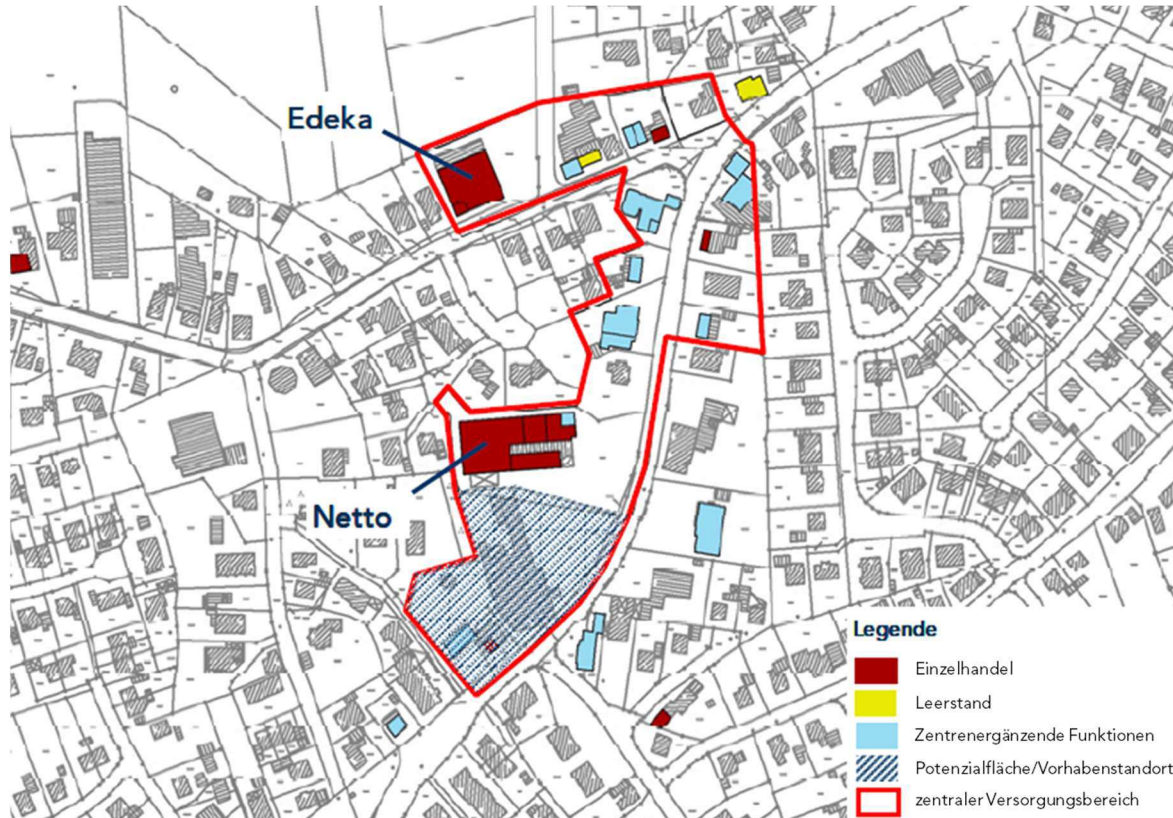
- Lebensmittelsupermarkt mit 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) zzgl. 50 m² VKF für einen Bäcker;
- Drogeriefachmarkt mit 600 m² GVKF;
- Apotheke mit 100 m² GVKF.

Im Zuge der Projektentwicklung wird der derzeitige Edeka-Markt im Nahversorgungszentrum Obenstrohe absehbar den Standort nicht weiter betreiben.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Wiefelsteder Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Obenstrohe im Ortsteil Obenstrohe. Die Zufahrt zum Planvorhaben wird über die Wiefelsteder Straße gegeben sein. Am Vorhabenstandort befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. Netto). Der Vorhabenstandort ist von Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern umschlossen.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel 2011; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Wiefelsteder Straße (L 819) gegeben. Über diesen Straßenzug besteht Anbindung an das Stadtzentrum sowie an die weiter südlich gelegenen Ortsteile und Nachbarkommunen. Zusätzlich ist über die Anschlussstelle Varel/Obenstrohe eine Anbindung an die Bundesautobahn 29 gegeben. Im Ortsteil Obenstrohe münden diverse Nebenstraßen in die Wiefelsteder Straße, wodurch der Vorhabenstandort für die hier lebende Bevölkerung gut erreichbar ist. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über eine Bushaltestelle, welche sich unmittelbar am Vorhabenstandort befindet. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortsüblich zu bewerten.

Der nächstgelegene hierarchisch höher eingestufte zentrale Versorgungsbereich ist das Hauptzentrum Varel in rd. 3,6 km nordöstlicher Entfernung (südlicher Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches). Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der sich am Vorhabenstandort befindliche Netto-Markt sowie der Drogeriefachmarkt Rossmann im Hauptzentrum Varel in rd. 3,8 km nordöstlicher Entfernung und der familia in rd. 3,9 km nordöstlicher Entfernung vom Vorhabenstandort.

Die nächstgelegene Apotheke befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Obenstrohe in rd. 700 m Entfernung vom Vorhabenstandort.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.

Die hier dargestellte Verkaufsfläche orientiert sich u. a. auch an der Verkaufsflächendefinition der freiwilligen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Diese deckt sich mit der von Stadt + Handel angewandten Verkaufsflächendefinition (s. Kapitel 2).

Wie bereits erläutert wird der derzeitige Edeka-Markt im Nahversorgungszentrum Obenstrohe absehbar den Standort nicht weiter betreiben, daher werden die Verkaufsflächen dieses Marktes im nachfolgenden Flächenprogramm als Bestandsflächen berücksichtigt (s. Kapitel 2).

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF (Bestand)/ Planung in %	VKF <u>Bestand</u> in m²	VKF <u>Planung</u> in m²	VKF <u>Veränderung</u> in m²
Bestand: Edeka; Planung: Lebensmittelsupermarkt				
Nahrungs- und Ge- nussmittel	80	640	1.600	+ 960
Drogeriewaren	10	80	200	+ 120
sonstige nahversor- gungsrelevante Sortimente	3	24	60	+ 36
sonstige Sortimente	7	56	140	+ 84
Gesamt	100	800	2.000	+ 1.200
Drogeriefachmarkt				
Nahrungs- und Ge- nussmittel	10	kein Bestands- markt vorhanden	60	+ 60
Drogeriewaren	75		450	+ 450
sonstige nahversor- gungsrelevante Sortimente	3		18	+ 18
sonstige Sortimente	12		72	+ 72
Gesamt	100		600	+ 600
Bäcker (zzgl. Café-Bereich)				
Nahrungs- und Ge- nussmittel	100	30	50	+ 20
Café-Bereich*	-			
Apotheke				
Drogeriewaren	40	kein Bestands- markt vorhanden	40	+ 40
Pharmazeutische Ar- tikel (Apotheke)	60		60	+ 60
Gesamt	100		100	+ 100
Gesamt		830	2.750	+ 1.920

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017; * Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)⁸.

Insgesamt sind 2.750 m² Verkaufsfläche geplant (+ 1.920 m² VKF). Die Verkaufsfläche in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt nach Realisierung des Planvorhabens 1.710 m² (+ 1.040 m² VKF) und im Sortiment Drogeriewaren

690 m² (+ 610 m² VKF). Bei der geplanten Apotheke soll das Sortiment pharmazeutische Artikel (Apotheke) auf 60 m² VKF angeboten werden.

Die weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente (Blumen; Zeitungen/Zeitschriften; Zoologischer Bedarf) werden nach Realisierung des Planvorhabens 78 m² VKF betragen (+ 54 m² VKF).

Insgesamt nehmen die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Vareler Liste (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 120) rd. 92 % der Gesamtverkaufsfläche ein, womit das Planvorhaben eindeutig einen nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt aufweist.

In den sonstigen Sortimenten wird nach Realisierung des Planvorhabens eine Verkaufsfläche von 212 m² erreicht (+ 156 m² VKF). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich im Falle des Lebensmittelsupermarktes bzw. des Drogeriefachmarktes um Artikel aus verschiedenen Sortimentsbereichen, wodurch pro Sortiment geringe Verkaufsflächenanteile erreicht werden.

⁸ Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

4 Markt- und Standortanalyse

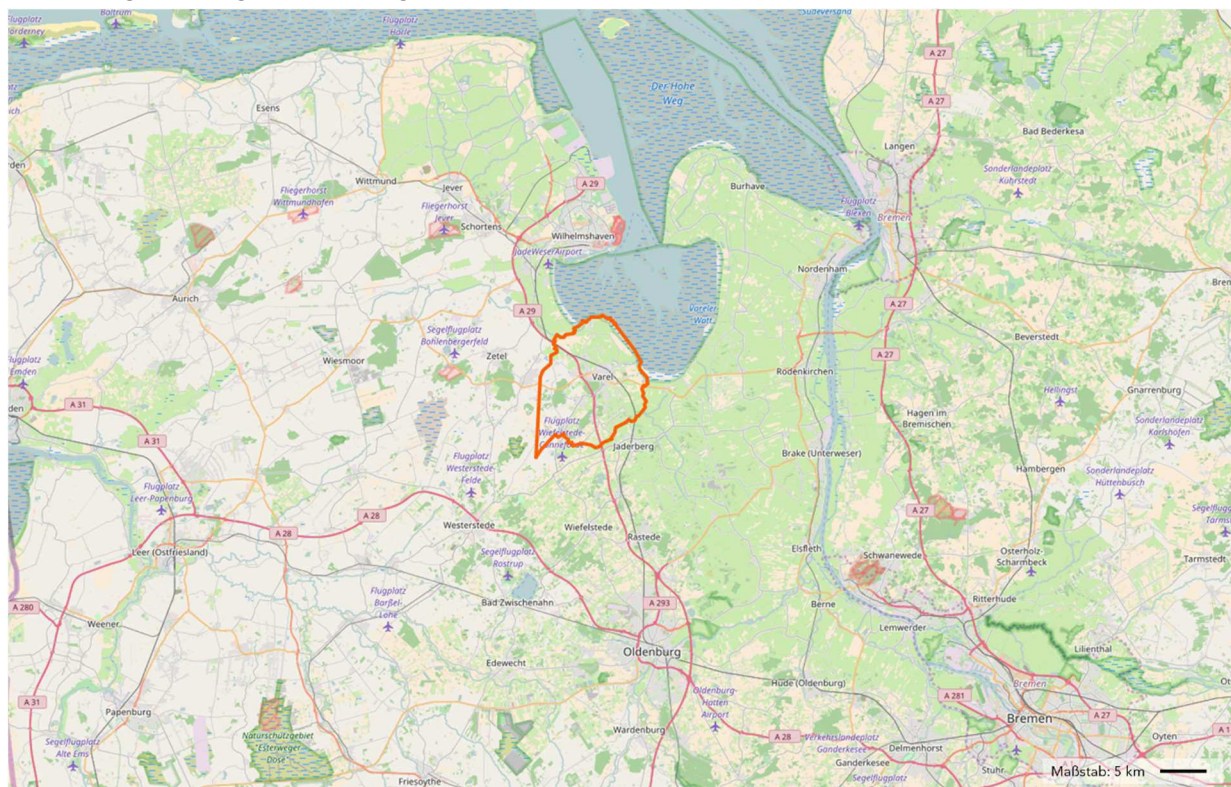
In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

Das Mittelzentrum Varel liegt südöstlich 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. Die Stadt Varel nimmt daher eine Lage in einem eher siedlungsstrukturell ländlich geprägten Raum ein.

Von besonderer touristischer Bedeutung für die Stadt Varel ist vor allem das Nordseebad Dangast mit jährlich rd. 600.000 Übernachtungen⁹.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Varel



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

⁹ Tourismusstatistik Landkreis Friesland – Gästebuch 2015.

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. Die Stadt Varel ist durch regionalen Zugverkehr an das Netz der Deutschen Bahn in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven angebunden. Zusätzlich gibt es eine Direktverbindung nach Bremen. Örtliche Busverbindungen verkehren in das Umland von Varel.

Die Gesamtstadt Varel setzt sich aus dem „Stadtgebiet“ Varel und den Ortsteilen Obenstrohe, Büppel, Langendamm sowie 18 weiteren Ortsteilen zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Varels 23.884 Einwohner, davon leben rd. 44 % der Einwohner in der Kernstadt. Der Vorhabenstandort befindet sich in dem zweitgrößten Ortsteil Obenstrohe (rd. 15 % der Einwohner).

Tabelle 2: Bevölkerung und Bevölkerungsanteile nach ausgewählten Ortsteilen in Varel

Ortsteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %
Stadtgebiet	10.474	44
Obenstrohe	3.676	15
Büppel	2.375	10
Langendamm	1.391	6
Gesamt für die ausgewählten Ortsteile in Varel	17.916	75
18 weitere Ortsteile	5.968	25
Gesamt	23.884	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Varel und Statistisches Landesamt Niedersachsen 2017, Stand: 31.12.2015; Prozentangaben gerundet.

Für die Stadt Varel wird für Ende 2020 gemäß statistischem Landesamt Niedersachsen 2017 (LSN 2017) eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,6 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert¹⁰.

Für die Gemeinden Bockhorn (+ rd. 0,9 %), Wiefelstede (+ rd. 4,6 %) und Rastede (+ rd. 5,0 %) welche sich teilweise im Untersuchungsraum befinden (s. folgendes Kapitel) werden ebenfalls leicht positive Bevölkerungsentwicklungen prognostiziert. Für die Gemeinde Jade wird eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung bis zum 31.12.2020 i. H. v. rd. „minus“ 0,8 % prognostiziert.

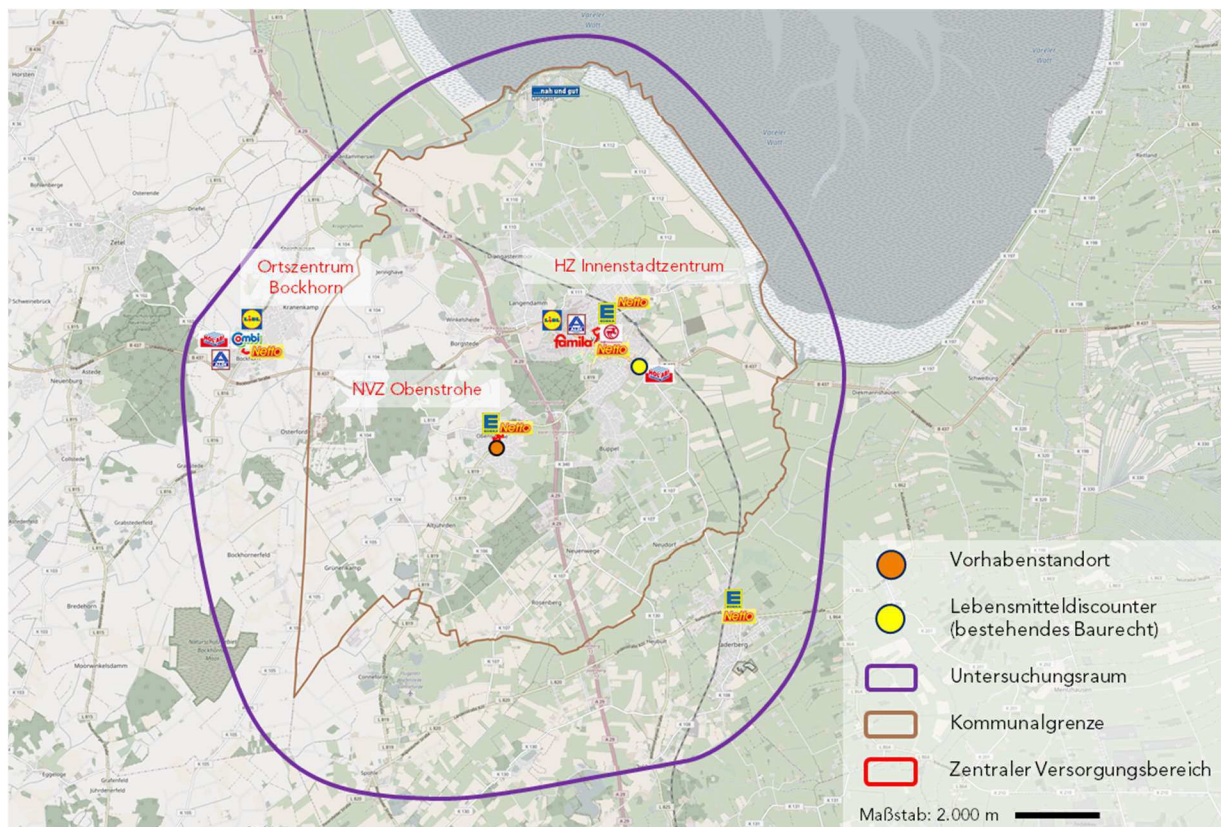
¹⁰ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis LSN (zum: 31.12.2020).

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums wird die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebs-typen des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie dem Sortiment Drogeriewaren berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der abgegrenzte Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 3: Untersuchungsraum des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriewaren)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 03/2017; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel (Stadt + Handel 2011), EHK Bockhorn (Stadt + Handel 2013); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst die Stadt Varel sowie Teilbereiche der an Varel angrenzenden Kommunen. Die Teilbereiche der Gemeinden Bockhorn sowie Jade sind aufgrund der

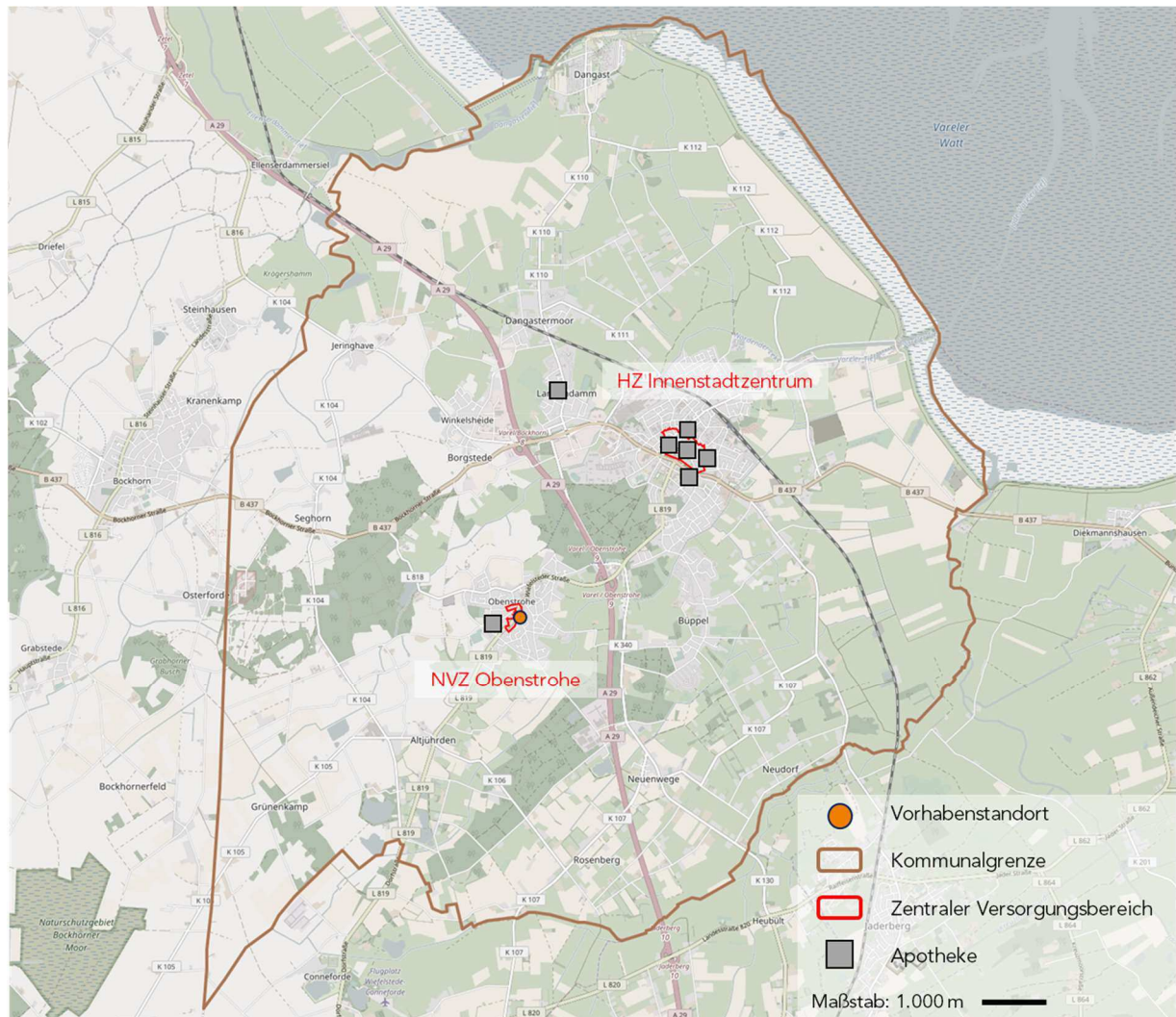
relativen räumlichen Nähe im Untersuchungsraum inkludiert. In südlicher Richtung besteht über die L 819 eine gute Anbindung an die dort befindlichen Siedlungsbereiche, wenngleich eine weitere Ausdehnung aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben ist. In westlicher und östlicher Richtung begrenzen die dort vorhandenen Angebotsstrukturen den Untersuchungsraum. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist insbesondere auch aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der absehbaren Strahlkraft des Planvorhabens nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind neben dem vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereich NVZ Obenstrohe zwei weitere zentrale Versorgungsbereiche (HZ Innenstadtzentrum, Ortszentrum Bockhorn) verortet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 5 % für die Berechnungen angenommen.

Bei der geplanten **Apotheke** ist von einer geringeren Strahlkraft auszugehen, da diese insbesondere auf die Versorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet ist. Dies wird auch anhand des relativ eng gestaffelten Versorgungsnetzes ersichtlich (s. folgende Abbildung). In diesem Zusammenhang wird für die Apotheke der Untersuchungsraum auf die Stadt Varel begrenzt.

Abbildung 4: Untersuchungsraum des Planvorhabens (Pharmazeutische Artikel (Apotheke))



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 03/2017; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel (Stadt + Handel 2011); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet.

Nach Abstimmung mit der Stadt Varel wurde am Standort Rodenkirchener Straße 1A (ehemaliger Aldi Nord-Markt) aufgrund des bestehenden Baurechts eine mögliche Nachnutzung

durch einen Lebensmitteldiscounter¹¹ in der Angebotsanalyse berücksichtigt (750 m² GVKF gem. B-Plan).

relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter (inkl. mögliche Nachnutzung Immobilie Rodenkirchener Straße) und fünf Lebensmittelsupermärkte (inkl. Edeka-Bestandsmarkt im NVZ Obenstrohe) verortet. Ergänzend ist ein Verbrauchermarkt im Untersuchungsraum vertreten. Zusätzlich wird das Angebot im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** durch zwei Getränkemärkte arrondiert.

Im **Sortiment Drogeriewaren** ist ein Fachmarkt (Rossmann) im Untersuchungsraum angesiedelt.

Insgesamt befinden sich sechs der 19 Betriebe (strukturprägende Lebensmittelanbieter, Drogeriefachmarkt) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit Netto, Lidl und Aldi Nord sind die größten bundesweit agierenden Betreiber im Untersuchungsraum vorhanden. Die Lebensmitteldiscounter (inkl. mögliche Nachnutzung Immobilie Rodenkirchener Straße) weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 750 m² und 1.300 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 970 m².

Mit einem Combi und vier Edeka-Märkten (inkl. nah&gut) sind fünf Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 m² und rd. 1.600 m² im Untersuchungsraum vertreten. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.070 m².

Der Verbrauchermarkt familia weist eine Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 3.000 m² auf, wodurch dieser ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot offeriert.

relevante Angebotsstrukturen in Varel

Die in der **Stadt Varel** angesiedelten sechs Lebensmitteldiscounter (inkl. mögliche Nachnutzung Immobilie Rodenkirchener Straße) weisen eine durchschnittliche Gesamtverkaufsflächen von rd. 1.000 m² auf.

In Varel sind drei Lebensmittelsupermärkte des Betreibers Edeka (inkl. nah&gut und Edeka-Bestandsmarkt im NVZ Obenstrohe) mit einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 850 m² angesiedelt.

Der Verbrauchermarkt familia besitzt ein Einzugsgebiet, welches deutlich über die Stadt Varel hinausgeht, dies gilt insbesondere aufgrund des „Fehlens“ weiterer Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser im Untersuchungsraum.

Im Sortiment Drogeriewaren ist mit Rossmann ein Drogeriefachmarkt in Varel vertreten.

¹¹ Angesichts der im B-Plan festgelegten Verkaufsflächendimensionierung von 750 m² GVKF, ist eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelsupermarkt nicht realistisch.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Varel aktuell mit rd. 0,56 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich einzustufen¹². Dieser überdurchschnittliche Wert ist aufgrund der bereits angesprochenen Strahlkraft des familia-Verbrauchermarktes zu relativieren. Die umliegenden Kommunen (Teilbereiche) verfügen aufgrund der relativ geringen Einwohnerzahlen über keinen eigenen Verbrauchermarkt bzw. kein eigenes SB-Warenhaus, wodurch für diese Bereiche der Verbrauchermarkt in Varel den nächstgelegenen Anbieter darstellt.

Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %¹³. In der Stadt Varel wird für das Segment LM-Vollsortiment ein Anteil von 55 % erreicht. Folglich ist hinsichtlich der Angebotsvielfalt und des Betriebstypenmixes in dem Segment LM-Vollsortiment aktuell ein unterdurchschnittliches Angebot festzustellen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie dem Sortiment Drogeriewaren ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

¹² **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016: EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹³ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2016. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Varel	HZ Innenstadtzentrum	1.300	6,2	500	3,3
	NVZ Obenstrohe*	1.700	8,0	100	0,6
	Streulagen	9.000	41,4	800	3,7
Bockhorn	OTZ Bockhorn	2.200	10,0	200	0,8
	Streulagen	2.000	11,1	100	0,9
Jade	Streulagen	1.600	7,2	100	0,7
Gesamt **		17.800	83,9	1.900	10,1

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016 und Hahn Gruppe 2016 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Bestandsbetrieb Edeka;
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren liegt in der Stadt Varel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. aufgrund des familia-Verbrauchermarktes), wenngleich aufgrund des Drogeriefachmarktes Rossmann ein entsprechender Angebotsschwerpunkt für das Sortiment Drogeriewaren im HZ Innenstadtzentrum vorliegt.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist insgesamt eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 96 (IfH 2015) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die Kaufkraftkennziffer in Varel beträgt rd. 97.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 79,6 Mio.

Euro/Jahr. Im Sortiment Drogeriewaren beträgt das Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsraum rd. 10,0 Mio. Euro/Jahr.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum stellt sich demnach wie folgt dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Lagebereich	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	Sortiment Drogeriewaren
Varel	23.884	53,2	6,7
Bockhorn (Teilbereiche)	6.974	15,0	1,9
Jade (Teilbereiche)	3.092	6,8	0,9
Wiefelstede (Teilbereiche)	1.218	2,8	0,4
Rastede (Teilbereiche)	791	1,8	0,2
Gesamt*	35.959	79,6	10,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2015; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder sowie LSN 2017, Stand: 31.12.2015; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität¹⁴ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Varel beträgt – unter Berücksichtigung der kleinflächigen Strukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – aktuell rd. 116 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 119. Diese Werte korrelieren mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,56 m² NuG VKF/EW) sowie der relativ hohen Strahlkraft des familia-Verbrauchermarktes. Ergänzend ist der relativ hohe Anteil an Übernachtungen zu nennen (s. Kapitel 4.1), wodurch ein nennenswerter Kaufkraftzufluss durch Touristen einhergeht. In der Zusammenschau der vorstehenden Aspekte ist die sortimentspezifische Zentralität somit zu relativieren.

¹⁴ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Berücksichtigung des steigenden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2020 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Entwicklung in der Stadt Varel von Interesse, da absehbar ein Großteil der Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Varel umverteilt wird und dieser Bereich den Großteil des Untersuchungsraumes ausmacht.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2020;
- Entwicklung des Preisindex für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren;
- Entwicklung der Kaufkraftzahlen.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. 0,7 % zu rechnen¹⁵ (+ rd. 0,6 % in Varel; + rd. 0,9 % in Bockhorn; + rd. 4,6 % in Wiefelstede; + rd. 5,0 % in Rastede; „minus“ rd. 0,8 % in Jade).

Aus dem steigenden Preisindex, den steigenden Anteilen des Onlinehandels und den steigenden Kaufkraftzahlen, lässt sich insgesamt bis Ende 2020 eine leicht steigende Kaufkraft im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 1,3 % und im **Sortiment Drogeriewaren** von rd. 1,6 % ableiten. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** um rd. 2,0 % bzw. rd. 1,6 Mio. Euro auf rd. 81,3 Mio. Euro. Im **Sortiment Drogeriewaren** ist im Untersuchungsraum insgesamt ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage um rd. 2,3 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 10,3 Mio. Euro festzustellen.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung im Sinne eines Worst Case-Ansatzes keine Berücksichtigung.

4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

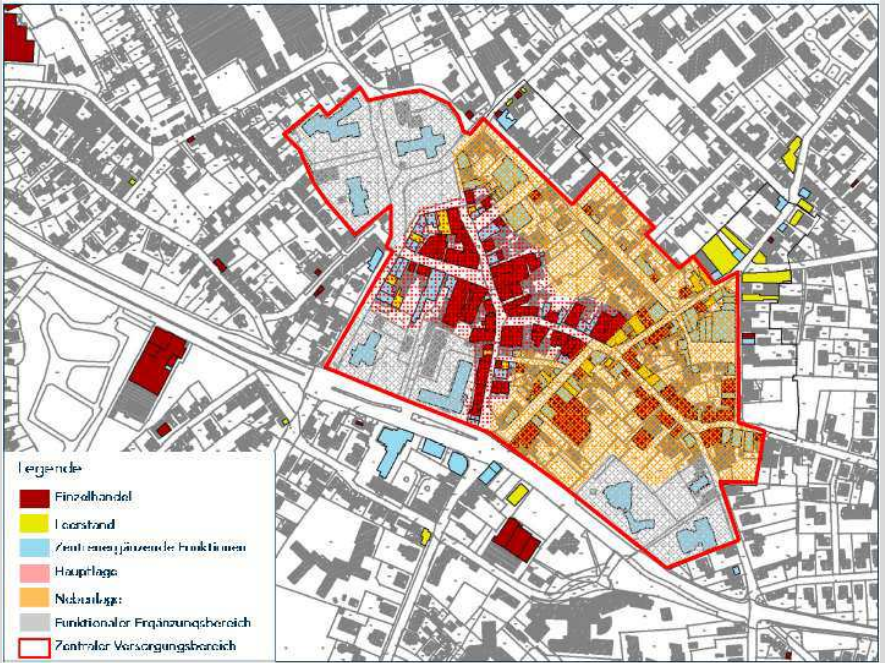
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Für die

¹⁵ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbe-
reiche wurde auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel
2011), das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn (Stadt + Handel 2013) sowie
auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Ana-
lysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

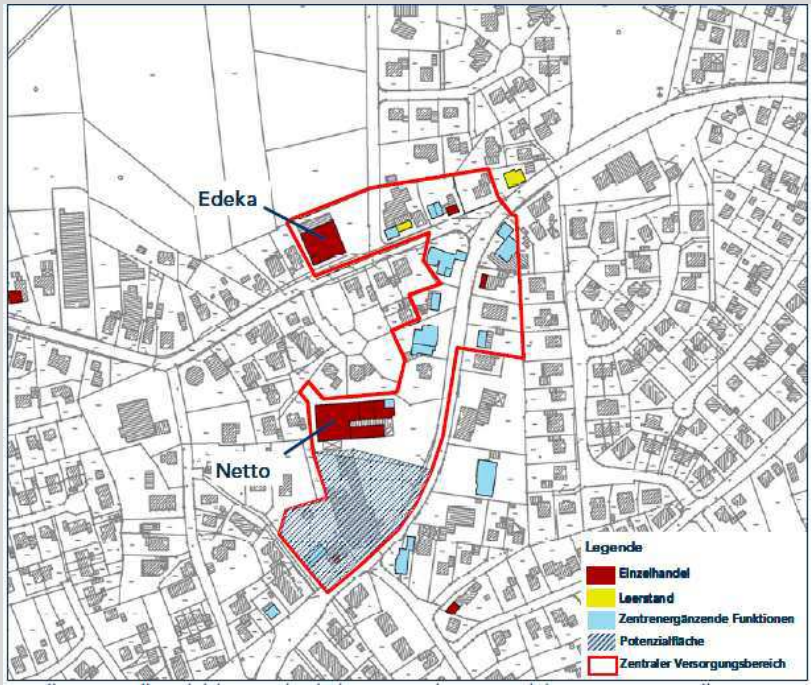
Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen
des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbe-
reiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum (Varel)

Innenstadtzentrum in Varel	
Lage	
Ortsteil	Stadtgebiet
Ausdehnung	Das Zentrum ist nördlich durch die Bürgermeister-Heidenreich-Straße, im Westen durch die Windallee, im Norden durch die Nebsallee und im Osten durch die Neumarktstraße begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Innenstadtzentrums ist durch Waren aus allen Bedarfsbereichen sowie zentrenergänzende Funktionen geprägt.
rel. Magnetbetriebe	Rossmann, Netto
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die B437 erreichbar und hierüber auch an die A29 angebunden.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte Varel Rathaus und Varel Krankenhaus. Nordöstlich des ZVB befindet sich der DB-Haltepunkt Varel.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Hauptzentrum ist hauptsächlich entlang der Fußgängerzone südlich bzw. südöstlich der Schlosskirche organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S.88.

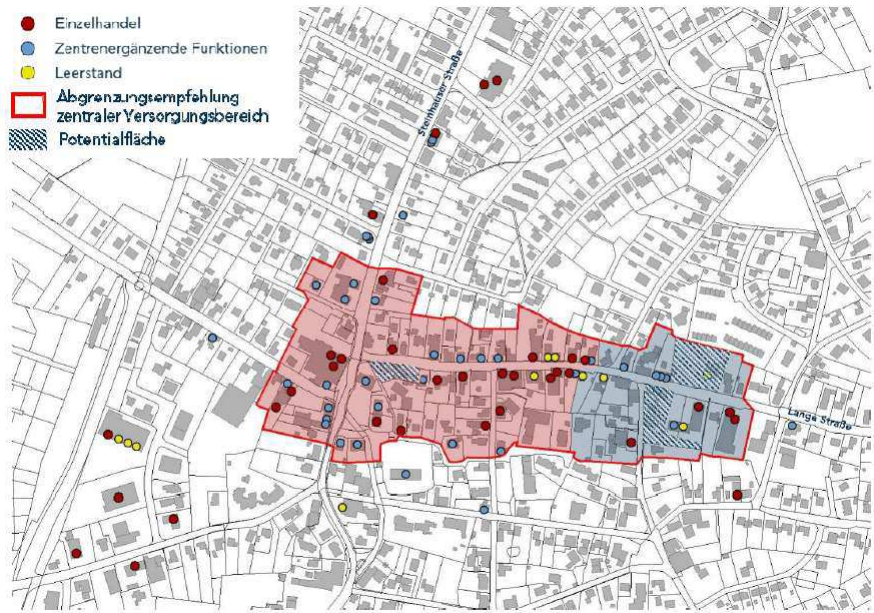
Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S. 81 - 92.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB NVZ Obenstrohe (Varel)

Nahversorgungszentrum Obenstrohe	
Lage	
Ortsteil	Obenstrohe
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Norden den Standort des Lebensmittelsupermarktes sowie die Bereiche entlang der Wiefelsteder Straße in südliche Richtung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vorrangig durch die relevanten Magnetbetriebe und zentrenergänzende Funktionen geprägt.
rel. Magnetbetriebe	Edeka, Netto
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L818 und L819 für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über einen Bushaltepunkt an das ÖPNV-Netz der Stadt angebunden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist insbesondere entlang der Wiefelsteder Straße organisiert. Der Edeka-Markt befindet sich im Norden, Netto eher im Süden des ZVB.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S.97.

Quelle: EHK Varel 2011 (Stadt + Handel 2011), S. 96 - 98.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Ortszentrum Bockhorn (Bockhorn)

Ortszentrum Bockhorn	
Lage	
Ortsteil	Hauptort Bockhorn
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich hauptsächlich entlang der Lange Straße sowie im Bereich der Steinhauser Straße/Am Markt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Ortszentrum Bockhorn ist vorrangig durch Waren aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung geprägt.
Rel. Magnetbetriebe	Combi, Netto
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Ortsteilzentrum ist über die K102, die L816 und die B437 mit dem MIV erreichbar.
ÖPNV	Im Bereich der L816 ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz durch Bushaltepunkte gegeben.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich entlang der Lange Straße organisiert. Netto befindet sich im Osten, Combi im Westen des ZVB.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Bockhorn 2013 (Stadt + Handel 2013), S.61.

Quelle: EHK Bockhorn 2013 (Stadt + Handel 2013), S.45 - 62.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten in den wesentlichen Siedlungsbereichen der Stadt Varel aktuell im Hinblick auf Nahversorgungsoptionen als flächendeckend einzustufen, wenngleich der im zweitgrößten Ortsteil (Obenstrohe) ansässige Lebensmittelsupermarkt als nicht mehr vollkommen marktgerecht und ausreichend dimensioniert zu bewerten ist.
- Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %. In der Stadt Varel wird für das Segment LM-Vollsortiment ein Anteil von 55 % erreicht. Folglich ist hinsichtlich der Angebotsvielfalt und des Betriebstypenmixes in dem Segment LM-Vollsortiment aktuell ein unterdurchschnittliches Angebot festzustellen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich an der Wiefelsteder Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Obenstrohe im Ortsteil Obenstrohe. Die Zufahrt zum Planvorhaben wird über die Wiefelsteder Straße gegeben sein. Am Vorhabenstandort befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. Netto). Der Vorhabenstandort ist von Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern umschlossen. Der Vorhabenstandort ist für den motorisierten Individualverkehr sowie den ÖPNV gut zu erreichen.
- Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter (inkl. mögliche Nachnutzung Immobilie Rodenkirchener Straße) und fünf Lebensmittelsupermärkte (inkl. Edeka-Bestandsmarkt im NVZ Obenstrohe) verortet. Ergänzend ist ein Verbrauchermarkt im Untersuchungsraum verortet. Zusätzlich wird das Angebot im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** durch zwei Getränkemärkte arrondiert. Im **Sortiment Drogeriewaren** ist ein Fachmarkt (Rossmann) im Untersuchungsraum angesiedelt.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Varel beträgt – unter Berücksichtigung der kleinflächigen Strukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – aktuell rd. 116 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 119. Diese Werte korrelieren mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,56 m² VKF NuG/EW) sowie der relativ hohen Strahlkraft des familia-Verbrauchermarktes. Ergänzend ist der relativ hohe Anteil an Übernachtungen zu nennen (s. Kapitel 4.1), wodurch ein nennenswerter Kaufkraftzufluss durch Touristen einhergeht. In der Zusammenschau der vorstehenden Aspekte ist die sortimentspezifische Zentralität somit zu relativieren.

- Das Planvorhaben bedeutet eine Zunahme der Verkaufsfläche von rd. 9 % auf die bestehende Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Varrel. Diese Verkaufsfläche würde einem zentralen Versorgungsbereich (NVZ Obenstrohe) zu Gute kommen.
- In Untersuchungsraum ist bis Ende 2020 mit einem durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** um rd. 2,0 % bzw. rd. 1,6 Mio. Euro auf rd. 81,3 Mio. Euro und im **Sortiment Drogeriewaren** um rd. 2,3 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 10,3 Mio. Euro zu rechnen. In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung im Sinne eines Worst Case-Ansatzes keine Berücksichtigung.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: fünf der insgesamt 18 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Edeka-Bestandsmarkt im NVZ Obenstrohe, inkl. möglicher Nachnutzung Immobilie Rodenkirchener Straße) befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmärkte ergeben werden.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Planvorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets nach Zonen haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften),
- die Synergieeffekte und Kopplungsbeziehungen mit dem am Standort befindlichen Netto-Markt,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum,
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung,
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Das Einzugsgebiet lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in vier Zonen unterteilen (Zone 1, Zone 2, Zone 3a und Zone 3b).

Zone 1 des Einzugsgebiets umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes im Wesentlichen die siedlungsräumlich zusammenhängenden Bereiche des Ortsteils Obenstrohe. Dies bedingt sich aus der Lage des Planvorhabens im Nahversorgungszentrum Obenstrohe. Der Vorhabenstandort ist umgeben

von Wohnbebauung, wodurch dieser für die Einwohner des Ortsteils sehr gut zu erreichen ist. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen

Zone 2 des Einzugsgebietes umfasst den südlichen Bereich der Stadt Varel. In nördlicher Richtung wird das Einzugsgebiet der Zone 2 durch die umfassenden Angebotsstrukturen im Stadtgebiet Varels (insbesondere famila) begrenzt. Aufgrund der guten Anbindung über die Oldenburger bzw. Wiefelsteder Straße (L 819) werden die östlich gelegenen Siedlungsbereiche (insbesondere Ortsteil Büppel) in das Einzugsgebiet der Zone 2 einbezogen. Bei dieser Zone handelt es sich um den **wohnstandortnahen Bereich**, da das Planvorhaben für die in Zone 2 befindlichen Ortsteile den nächstgelegenen Angebotsstandort darstellt (Altjührden, Büppel, Grünenkamp, Neuenwege, Rosenberg). In den genannten Ortsteilen ist aktuell keine eigene nennenswerte Nahversorgung gegeben und auch perspektivisch aufgrund der relativ geringen Mantelbevölkerung nicht zu erwarten. Im Vergleich zur Zone 1 ist in dieser Zone mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung zu rechnen.

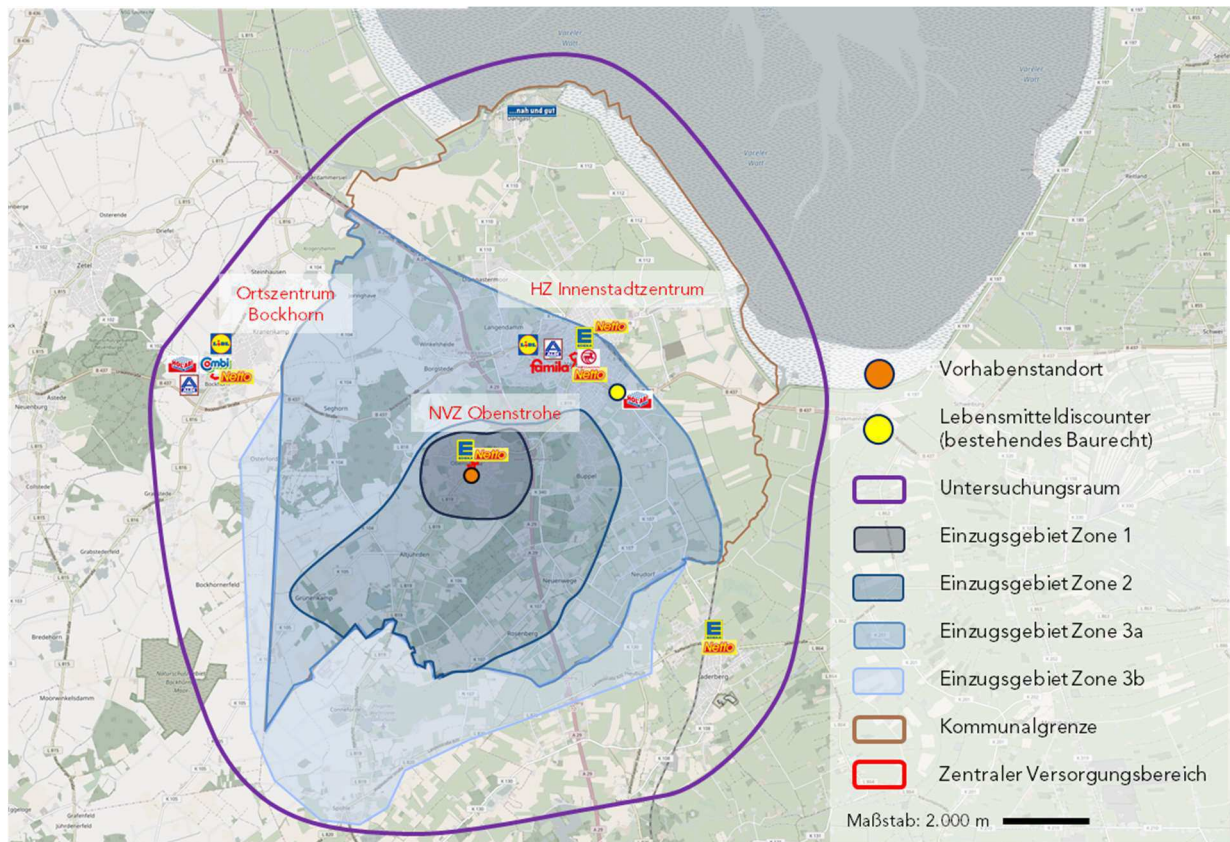
Zone 3a des Einzugsgebietes umfasst u.a. die weiter nordwestlich gelegenen Ortsteile sowie die Bereiche östlich und westlich bis zur Stadtgrenze, da hier keine eigene Nahversorgung gegeben ist sowie aufgrund der relativ geringen Mantelbevölkerung auch perspektivisch nicht realistisch ist. Diese Siedlungsbereiche werden u.a. durch die ausgeprägten Angebotsstrukturen im „Stadtgebiet Varel“ sowie in Bockhorn versorgt. Insbesondere aufgrund des geplanten Drogeriefachmarktes wird das Stadtgebiet Varels bis zur städtebaulichen Zäsur durch die Bahngleise ebenfalls mit in das Einzugsgebiet der Zone 3 einbezogen. Hier ist eine Vielzahl an Angebotsstrukturen vorhanden, wodurch in dieser Zone mit einer geringen Marktdurchdringung zu rechnen ist.

Zone 3b des Einzugsgebietes umfasst die unmittelbar südlich und westlich an das Stadtgebiet Varels angrenzenden Bereiche. Diese verfügen über keine eigenen nennenswerten Nahversorgungsstrukturen. Dies ist aufgrund der dort lebenden Mantelbevölkerung auch absehbar nicht der Fall. In südlicher Richtung besteht über die L 819 eine gute verkehrliche Anbindung. Im Einzugsgebiet der Zone 3b ist mit einer leicht höheren Marktdurchdringung als im Stadtgebiet Varels (Zone 3a) zu rechnen.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 5 % für die Berechnungen angenommen.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt nach Zonen) dar.

Abbildung 5: Zonales Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 03/2017; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel (Stadt + Handel 2011), EHK Bockhorn (Stadt + Handel 2013) Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5.2 Umsatz des Bestandsobjektes

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Edeka-Bestandsmarktes abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für einen Lebensmittelsupermarkt des Betreibers Edeka beträgt rd. 4.410 Euro/m² VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.130 m² (Hahn Retail Estate Report 2016/2017).
- Die Stadt Varel weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 97; vgl. IfH 2015). Der gesamte Untersuchungsraum weist ebenfalls ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 96).
- Der Standort des Planvorhabens weist eine ortsübliche ÖPNV- und eine gute MIV-Anbindung auf.

- Der Edeka-Bestandsmarkt ist aktuell der einzige Lebensmittelvollsortimenter im Ortsteil. Dieser befindet sich nicht am Hauptverkehrszug des Ortsteils (Wiefelsteder Straße) sowie nicht im Verbund mit dem Netto-Markt, welcher ebenfalls im NVZ Obenstrohe verortet ist.
- Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung des Edeka-Bestandsmarktes entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Lebensmittelsupermarkt bzw. den derzeitigen Expansionsformaten der bundesweit agierenden Betreiber (Edeka und Rewe).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb eine Flächenproduktivität erzielt, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers Edeka entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 4.410 Euro/m² VKF angenommen.

5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (*=Marktanteilsmodell*) für Ende 2020 ermittelt werden.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die Standortrahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel benannt.

Des Weiteren sind die folgenden wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der absehbar positiven Kaufkraftentwicklung in den nächsten Jahren (s. Kapitel 4.4);
- Die Versorgungsfunktion im vollsortimentierten Lebensmittelsegment sowie im Sortiment Drogeriewaren des Planvorhabens (insbesondere für den Ortsteil Obenstrohe sowie die weiter südlich gelegenen Ortsteile).
- Der Vorhabenstandort befindet sich am Standort des bestehenden Netto-Marktes. Daher ist von zusätzlichen Synergie- und Kopplungseffekten auszugehen.
- Es ist zu berücksichtigen, dass die leistungsstärksten Drogeriefachmarktanbieter insbesondere in Hauptzentren oder attraktiven Fachmarktzentren/Stadtteilzentren

vertreten sind. Angesichts des angestrebten Planvorhabens kann folglich nicht von einem solchem leistungsstarken Standort ausgegangen werden (absehbar begrenzte Marktreichweite).

Folgend werden die erzielbaren Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets hergeleitet.

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 8: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Ende 2020)

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Zone 1	3.676	8,3	31	2,6
Zone 2	3.866	8,8	23	2,0
Zone 3a (<i>innerhalb Varels</i>)	12.553	28,5	7	2,0
Zone 3b (<i>außerhalb Varels</i>)	2.005	4,7	11	0,5
Gesamt inkl. Bäcker und der relevanten VKF des Drogeriefachmarktes (Nahrungs- und Genussmittel)*	22.100	50,450,3	-	7,1
Streufluss i. H. v. 5 % des Zonenumsatzes				0,4
Umsatz inkl. Streuumsatz*				7,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2015; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stadt Varel und LSN 2017, Stand: 31.12.2015; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose von rd. 7,5 Mio. Euro per anno.

Für den **Bäcker** wird ein Umsatz von **rd. 0,4 Mio. Euro p. a.** angenommen. Für den geplanten **Drogeriefachmarkt** (hier der untergeordnete Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) wird aufgrund des zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht feststehenden Betreibers eine durchschnittliche Flächenproduktivität von **rd. 6.225 Euro/m² VKF** angenommen. Dieser Wert ordnet sich zwischen den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten für den Betreiber Rossmann (5.340 Euro/m² VKF) und dm (7.110 Euro/m² VKF) ein. Unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufsfläche für den Drogeriefachmarkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 3.2) errechnet sich somit ein Umsatzanteil von **rd. 0,4 Mio. Euro p. a.** Insgesamt entfallen somit **rd. 0,8 Mio. Euro p. a.** auf den Bäcker bzw. das Randsortiment des geplanten Drogeriefachmarktes.

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 1.600 m² (Lebensmittelsupermarkt) ergibt sich – unter Berücksichtigung der vorgenannten Umsätze für die Bäcker bzw. den Umsatz des Drogeriefachmarktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (in Summe rd. 0,8 Mio. Euro) – eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität für den geplanten Lebensmittelsupermarkt (ohne Konzessionäre und Drogeriefachmarkt) von **rd. 4.200 Euro/m² VKF**. Für die Randsortimente des Marktes wird analog dazu die gleiche Flächenproduktivität angenommen.

Sortiment Drogeriewaren

Tabelle 9: Marktanteile und Umsatzprognose für das Sortiment Drogeriewaren nach Zonen (Ende 2020)

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Zone 1	3.676	1,1	53	0,6
Zone 2	3.866	1,1	45	0,5
Zone 3a (<i>innerhalb Varels</i>)	12.553	3,6	19	0,7
Zone 3b (<i>außerhalb Varels</i>)	2.005	0,6	38	0,2
Gesamt inkl. der relevanten VKF des Lebensmittelmarktes (Drogeriewaren)*	22.100	6,4	-	2,0
Streuzufluss i. H. v. 5 % des Zonenumsatzes				0,1
Umsatz inkl. Streumsatz*				2,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2015; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stadt Varel und LSN 2017, Stand: 31.12.2015; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf das Sortiment Drogeriewaren bezogene Umsatzprognose von rd. 2,1 Mio. Euro per anno.

Für den geplanten **Lebensmittelsupermarkt** (hier das untergeordnete Sortiment Drogeriewaren) wird die vorstehend ermittelte Flächenproduktivität von **rd. 4.200 Euro/m² VKF** angenommen. Dieser Wert ordnet sich zwischen den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der beiden führenden Betreiber Rewe (4.010 Euro/m² VKF) und Edeka (4.410 Euro/m² VKF)¹⁶ ein. Unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt im Sortiment Drogeriewaren (s. Kapitel 3.2) errechnet sich somit ein Umsatzanteil von **rd. 0,8 Mio. Euro p. a.**

¹⁶ Hahn Retail Estate Report 2016/2017; Ø VKF-Rewe: 1.510 m²; Ø VKF-Edeka: 1.130 m².

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren von 450 m² (Drogeriefachmarkt) ergibt sich – unter Berücksichtigung des vorgenannten Umsatzes des Lebensmittelsupermarktes im Sortiment Drogeriewaren (rd. 0,8 Mio. Euro) – eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität für den geplanten Drogeriefachmarkt (ohne Lebensmittelsupermarkt) von **rd. 2.800 Euro/m² VKF**. Für die Randsortimente des Marktes wird analog dazu die gleiche Flächenproduktivität angenommen.

Diese Flächenproduktivität reicht nicht für den Betrieb eines marktgängigen Drogeriefachmarktes aus. Demensprechend wäre unter Berücksichtigung einer marktgängigen Flächenproduktivität mit erheblichen Umsatzumverteilungen für den Rossmann-Bestandsmarkt im Hauptzentrum Innenstadtzentrum auszugehen.

Zusammenfassende Darstellung

Das Marktanteilsmodell wurde für die beiden wesentlichen Sortimente des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriewaren) erstellt. Diese Sortimente belegen insgesamt rd. 87 % bzw. 2.400 m² der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens (s. Kapitel 3.2). Folglich stellen der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren eindeutig den Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens dar.

Aufgrund der geplanten kleinteiligen, sortimentsspezifischen Verkaufsflächenausprägung weiterer Sortimente des Planvorhabens ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben in diesen Sortimenten eine strukturprägende Wirkung erreichen kann. Für die Randsortimente des Planvorhabens wird analog dazu die gleiche und oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

Die anhand des Marktanteilskonzepts für den **Lebensmittelsupermarkt** abgeleitete Umsatzprognose bzw. die daraus ableitbaren Flächenproduktivitäten werden unter dem Aspekt eines Worst Case-Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt. Aufgrund des zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht feststehenden Betreibers wird für die Flächenproduktivität eine Spanne zwischen 4.010 - 4.410 Euro/m² VKF angesetzt. Der im Marktanteilskonzept ermittelte Wert (rd. 4.200 Euro/m² VKF) liegt im Bereich der untersuchten Spannweite.

Die anhand des Marktanteilskonzepts für den **Drogeriefachmarkt** abgeleitete Umsatzprognose reicht nicht für den marktgängigen Betrieb eines modernen Drogeriefachmarktes aus. Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswertungen sowie der im Worst Case zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen wird im vorliegenden Fall für die Flächenproduktivität eine Spannweite zwischen 5.340 - 7.110 Euro/m²VKF angesetzt. Diese Spannweite entspricht den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der beiden bundesweit agierenden Betreiber Rossmann und dm.

Tabelle 10: Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose

Sortimentsbereich	Bestand		nach Realisierung		Umsatz- <u>differenz</u> in Mio. Euro p. a.*
	Flächenpro- duktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Lebensmittelsupermarkt (Bestand: Edeka mit 800 m² GVKF; Planung: 2.000 m² GVKF)					
Nahrungs- und Ge- nussmittel	4.410	2,8	4.010 - 4.410	6,4 - 7,1	+3,6 - 4,2
Drogeriewaren		0,4		0,8 - 0,9	+ 0,4 - 0,5
Sonstige nahversor- gungsrelevante Sortimente		0,1		0,2 - 0,3	+ 0,1 - 0,2
Sonstige Sortimente		0,2		~ 0,6	+ 0,3 - 0,4
Gesamt*		3,5		8,0 - 8,8	+ 4,5 - 5,3
Bäcker (zzgl. Café-Bereich) (Bestand: 30 m² GVKF; Planung: 50 m² GVKF)					
Nahrungs- und Ge- nussmittel		0,3		0,4	+ 0,1
Apotheke (Bestand: -; Planung 100 m² GVKF)					
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	kein Bestandsmarkt vorhanden			2,3	+ 2,3
Drogeriewaren				0,2	+ 0,2
Gesamt*				2,5	+ 2,5
Drogeriefachmarkt (Bestand: -; Planung: 600 m² GVKF)					
Nahrungs- und Ge- nussmittel	kein Bestandsmarkt vorhanden		5.340 - 7.110	0,3 - 0,4	+ 0,3 - 0,4
Drogeriewaren				2,4 - 3,2	+ 2,4 - 3,2
Sonstige nahversor- gungsrelevante Sortimente				~ 0,1	+ ~ 0,1
Sonstige Sortimente				0,4 - 0,5	+ 0,4 - 0,5
Gesamt*					3,2 - 4,3

Fortsetzung Tabelle 10

Planvorhaben gesamt					
NuG*		3,1		7,1 - 7,9	+ 4,0 - 4,8
Drogerie*		0,4		3,4 - 4,2	+ 3,0 - 3,9
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)*		-		2,3	+ 2,3
nahversorgungsrelevante Sortimente*		0,1		0,3 - 0,4	+ 0,2 - 0,3
sonstige Sortimente*		0,2		0,9 - 1,1	+ 0,7 - 0,9
Gesamtumsatz*		3,8		14,1 - 16,0	+ 10,3 - 12,2

Quelle: Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2016, Hahn Gruppe 2016, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Das Planvorhaben wird perspektivisch einen Umsatz von rd. 14,1 - 16,0 Mio. Euro erwirtschaften (+ 10,3 - 12,2 Mio. Euro). Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist ein Umsatz von rd. 7,1 - 7,9 Mio. Euro zu erwarten (+ 4,0 - 4,8 Mio. Euro). Im Sortiment **Drogeriewaren** ergibt sich ein Gesamtumsatz von rd. 3,4 - 4,2 Mio. Euro (+ 3,0 - 3,9 Mio. Euro).

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel (Apotheke)** ist aufgrund der geplanten Ansiedlung einer Apotheke ein Umsatz von rd. 2,3 Mio. Euro zu erwarten. Die Umsatzprognose für die Apotheke fußt auf der durchschnittlichen Umsatzzahl für Apotheken gemäß ABDA 2016¹⁷. Bei der Apotheke ist ergänzend zu berücksichtigen, dass das Sortiment Drogeriewaren üblicherweise einen durchschnittlichen Umsatzanteil von rd. 7 % aufweist¹⁸. Eine Bewertung erfolgt in Kapitel 6.3.3.

Für die **sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich ein Gesamtumsatz von rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro (+ 0,2 - 0,3 Mio. Euro). Dieser als gering zu bezeichnende Mehrumsatz verteilt sich auf die Sortimente Bekleidung, Zeitungen/Zeitschriften und zoologischer Bedarf. Diese Sortimente werden in der Regel im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen. Aus diesem Grund werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Bei den **sonstigen Sortimenten** (+ rd. 0,7 - 0,9 Mio. Euro) handelt es sich um Artikel aus verschiedenen Sortimenten. Somit verteilt sich der Mehrumsatz auf eine Vielzahl an verschiedenen Sortimenten, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil zu erwarten ist. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

¹⁷ ABDA – Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände e.V. 2016.

¹⁸ ABDA (2016).

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Varel 2011 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Wettbewerber sind zu erwarten?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (insbesondere das Hauptzentrum Innenstadtzentrum) sowie weitere Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Welchen Beitrag leistet das Planvorhaben zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung in Varel?
- Welche Rolle nimmt das Planvorhaben bzgl. der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Obenstrohe ein?
- Ist ein weiterer Drogeriefachmarkt in Varel als tragfähig zu bewerten?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 Einordnung in das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel

Erste Anhaltspunkte zur Beurteilung des Planvorhabens 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.

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Obenstrohe

Folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen werden für das Nahversorgungszentrum Obenstrohe empfohlen:

Tabelle 11: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Obenstrohe

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
■ Sicherung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte (nähere Ausführungen: s. u.) ■ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt: - Ansiedlung neuer Magneten/bisher fehlender Angebotsformen

- vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich
- untergeordnet Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Grundversorgung der Obenstroher Bevölkerung

Quelle: Stadt + Handel 2011, S. 96.

„Die Sicherung und Stärkung der Bestandsstrukturen sollte durch folgende Empfehlungen gewährleistet und umgesetzt werden:

- *Sicherung des Betriebstypenmixes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, insbesondere: dauerhafte Bereitstellung sowohl eines Vollsortimenters (Lebensmittelsupermarkt) als auch eines Lebensmitteldiscounters als für die Kunden attraktive Betriebstypenmischung.*
- *Wahrung der aus Kundensicht gewünschten Angebotsattraktivität insbesondere des Angebots im Bereich Lebensmittelsupermarkt, etwa durch maßvolle Verkaufsflächenvergrößerung am Standort selbst bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze.*
- *Stärkung und Ausbau der Magnetfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: entweder durch Erweiterung am Standort selbst oder durch Neubaumaßnahmen für diese oder für konkurrierende Anbieter – ebenfalls im Kern des zentralen Versorgungsbereichs. Hierzu wäre primär das Problem geeigneter Grundstücke zu lösen, ggf. sollten hierzu Umnutzungen und Umbaumaßnahmen im Bestand in Erwägung gezogen werden.*
- *Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten der Lebensmittelmärkte, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nahversorgungszentrums resultieren könnten.“ (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 96).*
- *„Zur Herausbildung einer kompakten, räumlichen Einheit des Nahversorgungszentrums Obenstrohe stellt das Grundstück des ehemaligen Landgasthofs Haßmann im südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs eine Potenzialfläche dar [...].“ (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 98).*

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Der im ZVB NVZ Obenstrohe ansässige Lebensmitteldiscounter Netto verfügt über eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung. Dies gilt nicht für den Edeka-Markt im ZVB (vgl. auch Stadt + Handel 2011, S. 99). Durch das Planvorhaben würde ein marktgängiger Lebensmittelsupermarkt im ZVB realisiert werden können, welcher eine dauerhafte Bereitstellung im vollsortimentierten Segment sicherstellen würde. In Kombination mit dem Netto-Markt wäre eine attraktive Betriebstypenmischung gegeben.
- Mit dem geplanten Lebensmittelsupermarkt würde eine Stärkung bzw. ein Ausbau der Magnetfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einhergehen. Dies gilt insbesondere aufgrund der perspektivischen Kopplungslage zwischen dem geplanten

Lebensmittelsupermarkt und dem Netto-Markt sowie der damit einhergehenden kompakteren Angebotsstruktur (vgl. auch Stadt + Handel 2011, S. 109).

- Von dem geplanten Lebensmittelsupermarkt gehen absehbar keine Funktionsverluste zu Lasten von Lebensmittelmärkten aus (s. Kapitel 6.3).
- Das Planvorhaben soll auf der im EHK Varel 2011 ausgewiesenen Potenzialfläche im ZVB NVZ Obenstrohe realisiert werden (ehemaliger Landgasthof Haßmann).

Der geplante Lebensmittelsupermarkt entspricht vollumfänglich den Entwicklungsempfehlungen für den ZVB NVZ Obenstrohe.

„Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt:“

- Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes ist – vorbehaltlich der zu erwartenden Umsatzumverteilung für das Innenstadtzentrum im Sortiment Drogeriewaren – grundsätzlich konform zum Entwicklungsziel der weiteren Ansiedlung von Magnetbetrieben im kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Die Nachnutzung des im Zuge der Realisierung des Planvorhabens leerfallenden Edeka-Marktes durch zentrenrelevante Sortimente ist in gewissem Maße (s. Kapitel 6.7) konform zum EHK Varel 2011. Dabei ist insbesondere auf die Versorgung der Obenstroher Bevölkerung abzustellen.

Die Nachnutzung des Edeka-Bestandmarktes durch zentrenrelevante Sortimente ist in gewissem Maße (s. Kapitel 6.7) konform zum EHK Varel 2011.

Die Ansiedlung des geplanten Drogeriefachmarktes ist – vorbehaltlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren – grundsätzlich konform zu den Entwicklungszielen des EHK für das Nahversorgungszentrum Obenstrohe.

Übergeordnete Entwicklungsziele

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

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

Die oben stehenden übergeordneten Zielsetzungen sind vor dem Hintergrund der ebenfalls im Rahmen des EHK Varel 2011 formulierten Ansiedlungsleitsätze umzusetzen. Im Hinblick auf die Einordnung des Planvorhabens in das EHK Varel 2011 sind insbesondere die dort formulierte **Leitsätze I und III** von Bedeutung (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 123 - 127).

Ansiedlungsleitsätze

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt (Positivraum).¹⁹
- Im Nahversorgungszentrum Obenstrohe unterhalb der Großflächigkeit (800 m² VKF) zur Versorgung des Stadtteils.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Im Zuge des Planvorhabens ist eine Nachnutzung des **nicht** großflächigen Edeka-Marktes mit zentrenrelevanten Sortimenten angedacht, wodurch die Anforderung des Leitsatz I eingehalten werden würde.
- In Kapitel 6.7 wird eine rechnerische Begrenzung zum Schutz des Innenstadtzentrums hergeleitet um ein deutliches Standortgewicht gegenüber des höherrangigen Zentrums zu vermeiden.

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

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Obenstrohe.

Das Planvorhaben ist konform zu den Ansiedlungsleitsätzen des EHK Varel 2011.

Das Planvorhaben ist – vorbehaltlich der Umsatzumverteilungen für den geplanten Drogeriefachmarkt sowie unter Beachtung der Empfehlungen zur Nachnutzung des Edeka-Bestandsmarktes (s. Kapitel 6.7) – kongruent zum EHK Varel 2011

¹⁹ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) von Relevanz.

In Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird die zu erwartende positive Kaufkraftentwicklung (s. Kapitel 4.4) bei der Umsatzumverteilung nicht berücksichtigt. Die Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) des Planvorhabens auf die Bestandsstrukturen werden somit in Realität geringer ausfallen.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit rd. 5 % für die Berechnungen angenommen.

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie dem Sortiment Drogeriewaren werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt.

Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		in Mio. Euro	in %
Varel	HZ Innenstadtzentrum	0,3 - 0,4	5 - 6
	NVZ Obenstrohe*	0,3 - 0,4	6 - 8
	Streulagen	2,4 - 2,8	6 - 7
Bockhorn	OTZ Bockhorn	~ 0,3	~ 3
	Streulagen	~ 0,3	~ 3
Jade	Streulagen	~ 0,3	~ 4
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuum-satz“)		~ 0,2	-
Gesamt**		4,0 - 4,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Edeka-Bestandsmarkt, Achter de Gast 39;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch das Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 4,0 - 4,8 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

Drogeriewaren

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		in Mio. Euro	in %
Varel	HZ Innenstadtzentrum	1,2 - 1,6	37 - 49
	NVZ Obenstrohe*	~ 0,1	24 - 31
	Streulagen	1,1 - 1,4	29 - 38
Bockhorn	OTZ Bockhorn	~ 0,1	11 - 14
	Streulagen	~ 0,1	10 - 13
Jade	Streulagen	~ 0,1	16 - 21
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuum-satz')		0,1 - 0,2	-
Gesamt**		2,9 - 3,7	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Edeka-Bestandsmarkt, Achter de Gast 39;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch das Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 2,9 - 3,7 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren und davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.3 Städtebauliche Einordnung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden ebenfalls aufgezeigt.

6.3.1 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für die Stadt Varel

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadtzentrum

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 % induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelanbieter Netto tangieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Betreiber Netto einen Lebensmitteldiscounter darstellt, wodurch sich dieser hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt) unterscheidet. Zusätzlich ist der geplante Lebensmittelsupermarkt

überwiegend auf die Versorgung des Ortsteils Obenstrohe sowie die umliegenden kleineren Ortsteile ohne eigene Nahversorgung ausgerichtet. Weiterhin ist zu beachten, dass durch das Planvorhaben auch eine Attraktivitätssteigerung des unmittelbar angrenzenden Netto-Marktes im NVZ Obenstrohe einhergehen wird. Aus diesem Grund ergeben sich, insbesondere aufgrund von Kopplungseinkäufen, geringe Umsatzumverteilungen für den Netto-Markt im Hauptzentrum. Der Netto-Markt im Hauptzentrum verfügt über eine marktgerechte Verkaufsflächenausstattung und profitiert zusätzlich von den Kopplungsbeziehungen im Hauptzentrum. Angesichts der als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen ist mit keinen negativen Auswirkungen für den Netto-Markt zu rechnen.

Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,2 - 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 37 - 49 % auf den zentralen Versorgungsbereich ZVB HZ Innenstadtzentrum aus. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Drogeriefachmarkt Rossmann. Der Rossmann-Drogeriefachmarkt im Hauptzentrum ist aktuell der einzige Drogeriefachmarkt in Varel bzw. im Untersuchungsraum und erzielt eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität. Zusätzlich profitiert der Rossmann-Drogeriefachmarkt von den Kopplungsbeziehungen im direkten Umfeld (u. a. Thalia). Demgegenüber ist anzumerken, dass der familia Verbrauchermarkt ein umfassendes Drogeriewarenangebot offeriert und somit ein weiterer nennenswerter Anbieter im Stadtgebiet vertreten ist. Durch die Realisierung eines Drogeriefachmarktes im ZVB NVZ Obenstrohe würde der Rossmann-Drogeriefachmarkt eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erreichen, wodurch ein Fortbetrieb des Rossmann-Marktes im Hauptzentrum nicht mehr gesichert wäre. Dies gilt insbesondere, da der geplante Drogeriefachmarkt die im EHK Varel 2011 ausgewiesene Versorgungsfunktion des NVZ Obenstrohe deutlich überschreiten würde (s. Kapitel 6.1).

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadtzentrum** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** nicht zu erwarten.

Im **Sortiment Drogeriewaren** sind nennenswerte Umsatzumverteilungen (insbesondere für den Rossmann-Drogeriefachmarkt) zu erwarten. In der Folge dessen sind städtebaulich negative Auswirkungen für das HZ Innenstadtzentrum zu erwarten.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes ist aufgrund der absehbaren städtebaulich negativen Auswirkungen für das HZ Innenstadtzentrum nicht zu empfehlen.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Obenstrohe

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 6 - 8 % induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelanbieter Netto

tangieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Betreiber Netto einen Lebensmitteldiscounter darstellt, wodurch sich dieser hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt) unterscheidet. Durch den Vorhabenstandort (neben dem Netto-Markt) wird eine Attraktivitätssteigerung des Standortes einhergehen, wodurch auch der Netto-Markt profitieren wird und die zu erwartenden Umsatzumverteilungen abgemildert werden. Zusätzlich verfügt der Netto-Markt über eine marktgerechte Verkaufsflächenausstattung. Angesichts der vorstehenden Ausführungen sind keine negativen Auswirkungen für den Netto-Markt zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da sich der Netto-Markt und der geplanten Lebensmittelsupermarkt synergetisch ergänzen und bereits heute ein Lebensmittelsupermarkt im ZVB NVZ Obenstrohe vertreten ist und es sich somit um eine Attraktivierung des Standortes handelt.

Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 24 - 31 % auf den zentralen Versorgungsbereich ZVB NVZ Obenstrohe aus. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Netto-Markt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Sortiment Drogeriewaren bei Lebensmitteldiscountern auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit auch einen geringen Anteil am Gesamtumsatz ausmacht (i. d. R. rd. 10 %). Demnach ist der relativ hohe prozentuale Anteil auch unter Berücksichtigung des relativ geringen monetären Anteils zu relativieren. Negative Auswirkungen für den Netto-Markt sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen für das **NVZ Obenstrohe** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Streulagen in Varel

Für die Bestandsstrukturen in den **Streulagen in Varel**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,4 - 2,8 Mio. Euro bzw. rd. 6 - 7 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (u. a. famila, Aldi Nord, Lidl, Edeka). Diese Märkte verfügen weitestgehend über ansprechende und marktgängige Verkaufsflächen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen Lebensmittelsupermarkt handelt, wodurch insbesondere auch die Lebensmittelvollsortimenter von den Umsatzumverteilungen tangiert werden. Aktuell stellt vor allem der famila-Verbrauchermarkt die Versorgung im vollsortimentierten Segment sicher. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird es auch zu einer nennenswerten Umsatzrückholung kommen, da der aktuell im Ortsteil Obenstrohe vertretene Lebensmittelsupermarkt nicht mehr marktgängig aufgestellt ist. Negativen Auswirkungen für die strukturprägenden

Anbieter sind daher und aufgrund der sich auf eine Vielzahl an Betrieben verteilende Umsatzumverteilung nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,1 - 1,4 Mio. Euro bzw. rd. 29 - 38 % auf die Streulagen in Varel aus. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere das auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angebotene Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Sortiment Drogeriewaren bei Lebensmittelanbietern auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit auch einen geringen Anteil am Gesamtumsatz ausmacht (i. d. R. rd. 10 %). Demnach ist der relativ hohe prozentuale Anteil auch unter Berücksichtigung des relativ geringen monetären Anteils zu relativieren. Negative Auswirkungen für die strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind nicht zu erwarten, da auch in Summe mit den Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine auf den Gesamtumsatz bezogene Umsatzumverteilung von unter 10 % erreicht wird.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Varel** sind folglich nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Varel sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren sind städtebaulich negative Auswirkungen zu erwarten, da ein Fortbetrieb des Rossmann-Drogeriefachmarktes im HZ Innenstadtzentrum angesichts der vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen nicht gesichert ist. Dies ist insbesondere auf das zu erwartende weitreichende Einzugsgebiet des Drogeriefachmarktes zurückzuführen.

6.3.2 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für das Vareler Umland (Bockhorn/Jade)

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich OTZ Bockhorn

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 3 % induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Combi, Netto) tangieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der räumlichen Distanz pro Betrieb mit geringen Umsatzumverteilungen zu rechnen ist. Angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind keine negativen Auswirkungen für Combi bzw. Netto zu erwarten.

Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 11 - 14 % auf den zentralen Versorgungsbereich ZVB OTZ Bockhorn aus.

Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Combi, Netto). Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Sortiment Drogeriewaren bei diesen Anbietern auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit auch einen geringen Anteil am Gesamtumsatz ausmacht (i. d. R. rd. 10 %). Demnach ist der relativ hohe prozentuale Anteil auch unter Berücksichtigung des relativ geringen monetären Anteils zu relativieren. Negative Auswirkungen für den Combi- bzw. Netto-Markt sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB OTZ Bockhorn** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Streulagen in Bockhorn

Für die Bestandsstrukturen in den **Streulagen in Bockhorn**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 3 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte Lidl und Aldi Nord. Angesichts der geringen Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind keine negativen Auswirkungen für diese Betriebe zu erwarten.

Für die Bestandsstrukturen in den **Streulagen in Bockhorn**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 10 - 13 % im Sortiment **Drogeriewaren**. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte Lidl und Aldi Nord. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Sortiment Drogeriewaren bei diesen Anbietern auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit auch einen geringen Anteil am Gesamtumsatz ausmacht (i. d. R. rd. 10 %). Demnach ist der relativ hohe prozentuale Anteil auch unter Berücksichtigung des relativ geringen monetären Anteils zu relativieren. Negative Auswirkungen für den Combi- bzw. Netto-Markt sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Bockhorn** sind angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Streulagen in Jade

Für die Bestandsstrukturen in den **Streulagen in Jade**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 4 % im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte

Edeka und Netto. Angesichts der geringen Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind keine negativen Auswirkungen für diese Betriebe zu erwarten.

Für die Bestandsstrukturen in den **Streulagen in Jade**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 16 - 21 % im Sortiment **Drogeriewaren**. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte Edeka und Netto. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Sortiment Drogeriewaren bei diesen Anbietern auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit auch einen geringen Anteil am Gesamtumsatz ausmacht (i. d. R. rd. 10 %). Demnach ist der relativ hohe prozentuale Anteil auch unter Berücksichtigung des relativ geringen monetären Anteils zu relativieren. Negative Auswirkungen für den Edeka- bzw. Netto-Markt sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Jade** sind angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

6.3.3 Bewertung der geplanten Apotheke

Angesichts des relativ engen Angebotsnetzes der Apotheken (s. Abbildung 4) ist bei der geplanten Apotheke davon auszugehen, dass diese auf die Versorgung der Bevölkerung des Ortsteils Obenstrohe (3.676 Einwohner) ausgerichtet sein wird.

Im Folgenden wird geprüft ob die Apotheke als bedarfsgerecht für den Ortsteil Obenstrohe zu bewerten ist.

Tabelle 14: Prüfung der wohnortnahen Versorgung der Apotheke

Sortimente	Ortsteil Obenstrohe (3.676 Einwohner)		
	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro	Umsatz (Planvorhaben) in Mio. Euro.	Rechnerische Kaufkraftabschöpfung in %
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	2,3	2,3	100

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IFH 2015; Einwohner: Stadt Varel und LSN 2017, Stand: 31.12.2015; Umsatzprognose: ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet.

Die geplante Apotheke würde die im Ortsteil Obenstrohe vorhandene Kaufkraft für Pharmazeutische Artikel bedienen und ist somit als bedarfsgerecht zu bewerten. Weiterhin fallen im niedersächsischen Vergleich rd. 4.000 Einwohner auf eine Apotheke (vgl. ABDA 2016, S. 11). Folglich ist auch unter Berücksichtigung dieses Durchschnittswerts der geplanten Apotheke eine angemessene wohnortnahe Versorgungsfunktion zuzuschreiben.

Die bereits in Obenstrohe vorhandene Apotheke kann im Zuge der Realisierung absehbar nicht mehr weiterbetrieben werden. Aufgrund der Lage der geplanten Apotheke im ZVB NVZ

Obenstrohe würde perspektivisch eine wohnortnähere Versorgung erreicht werden können. Zusätzlich besteht ein gewisser Bezug des Sortiments pharmazeutische Artikel zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. zum Sortiment Drogeriewaren.

Die geplante Apotheke ist insgesamt als bedarfsgerecht und angemessen dimensioniert zu bewerten, wenngleich die bereits vorhandene Apotheke in Obenstrohe im Zuge der Realisierung absehbar aufgeben wird. Dies gilt insbesondere aufgrund der wohnortnähere Versorgung sowie der Lage in einem ZVB.

6.4 Berücksichtigung der vorhabenrelevanten Empfehlung

Aufgrund der vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen des Drogeriefachmarktes sowie den absehbar städtebaulichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2 und Kapitel 6.3.1), wird aus fachgutachterlicher Sicht **keine Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes empfohlen.**

Im Zuge der Empfehlung ist folgendes zu beachten:

- Die Umsatzprognose im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** würde rd. 6,8 - 7,5 Mio. Euro betragen („minus“ rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro). Demnach wäre von einer Umsatzumverteilung von rd. 3,7 - 4,3 Mio. Euro auszugehen. **Im Zuge der nochmals geringeren Umsatzumverteilungen sind weiterhin keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.**
- Die Umsatzprognose im Sortiment **Drogeriewaren** würde rd. 1,0 - 1,1 Mio. Euro betragen („minus“ rd. 2,4 - 3,2 Mio. Euro). Demnach wäre von einer Umsatzumverteilung von rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro auszugehen. **Im Zuge der signifikant geringeren Umsatzumverteilungen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen (insbesondere für das HZ Innenstadtzentrum) zu erwarten.**
- Die Marktanteile in den entsprechenden Zonen werden im Zuge der Empfehlung (kein Drogeriefachmarkt) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel leicht- und im Sortiment Drogeriewaren deutlich geringer ausfallen.
- Die einzigen nennenswerten Umsatzumverteilungen wären für die Streulagen in Varel mit rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro bzw. 7 - 8 % zu erwarten. Diese als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf eine Vielzahl an Betrieben. Zusätzlich nimmt das Sortiment Drogeriewaren dort eine untergeordnete Rolle ein, womit die prozentualen Umsatzumverteilungen zu relativieren sind.

Mit der hier vorgeschlagenen Empfehlung (kein Drogeriefachmarkt) sind in der Folge keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen für die ZVB und/oder die integrierte Nahversorgung zu erwarten.

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf diese Empfehlung.

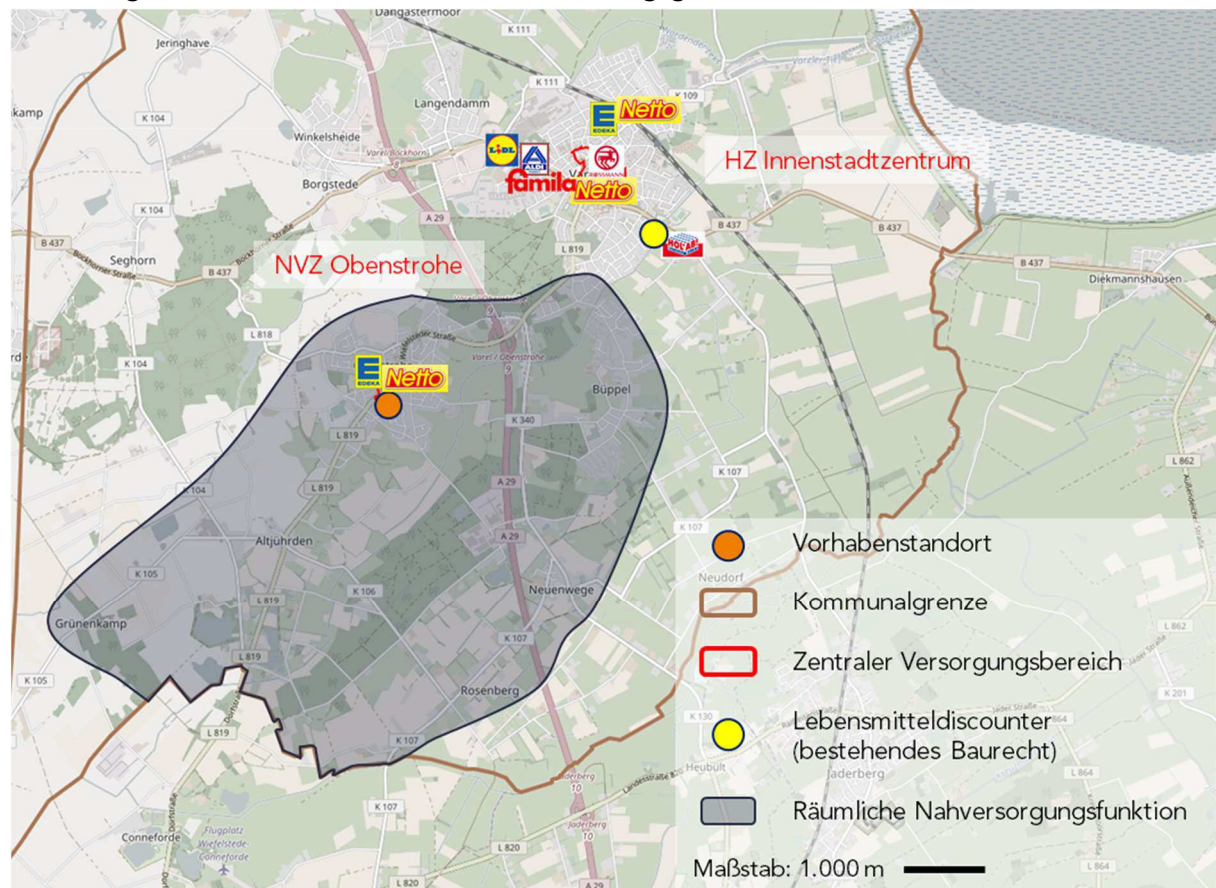
6.5 Beitrag der Planvorhaben zur Nahversorgungssituation in Varel

In diesem Kapitel wird die räumliche, qualitative und quantitative Nahversorgungssituation in der Stadt Varel sowie insbesondere in den durch den ZVB NVZ Obenstrohe zu versorgenden Ortsteilen dargestellt und bewertet.

6.5.1 Räumliche Nahversorgung

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Obenstrohe. Der Vorhabenstandort ist umgeben von der Wohnbebauung des Ortsteils Obenstrohe. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens würde der Edeka-Bestandsmarkt aufgegeben und der geplante moderne Lebensmittelvollsortimenter die räumliche Versorgungsfunktion übernehmen. Aufgrund der Lage im Ortsteil Obenstrohe stellt das Planvorhaben neben dem Ortsteil Obenstrohe auch für die Einwohner der Ortsteile Altjührden, Büppel, Grüenkamp, Neuenwege sowie Rosenberg den nächstgelegenen Anbieter dar (s. folgende Abbildung).

Abbildung 6: Wohnstandortnaher Bereich (Einzugsgebiet Zone 2)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 03/2017; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel (Stadt + Handel 2011), EHK Bockhorn (Stadt + Handel 2013) Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In diesen Ortsteilen ist aufgrund der Struktur bzw. der geringen Mantelbevölkerung aktuell und auch perspektivisch keine eigene nennenswerte Nahversorgung gegeben (vgl. auch Stadt + Handel 2011, S. 100). Somit stellt das Planvorhaben für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil (7.542 Einwohner bzw. 32 % der Gesamtbevölkerung²⁰) den nächstgelegenen Betreiber dar. Im Zusammenspiel mit dem Lebensmitteldiscounter Netto sowie der geplanten Apotheke wäre für diesen nennenswerten Bevölkerungsanteil demnach ein umfassendes Nahversorgungsangebot in räumlicher Nähe gegeben.

Ergänzend ist der Vorhabenstandort besser in die Wohnbebauung eingebettet als der Standort des Edeka-Bestandsmarktes.

6.5.2 Qualitative Nahversorgung

Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %. Somit wird insbesondere der Entwicklungsbedarf im vollsortimentierten Bereich deutlich (s. hierzu auch Kapitel 4.3). Nach Realisierung des Planvorhabens steigt der Anteil LM-Vollsortiment auf 58 % an, wodurch eine geringere Abweichung vom bundesdurchschnittlichen Wert erreicht wird. In diesem Zusammenhang ist der geplante Lebensmittelsupermarkt als positiv für die Ausdifferenzierung des Betriebstypenmixes zu bewerten.

Insbesondere im Ortsteil Obenstrohe würde durch das Planvorhaben eine deutliche Ausdifferenzierung des Angebotsmixes einhergehen sowie aufgrund des aktuell nicht mehr vollkommen marktgängigen Edeka-Marktes auch ein deutlich tieferes und breites Sortiment offeriert werden können. Folglich würde das Planvorhaben einen erheblichen Beitrag zur Angebotsvielfalt und zum Betriebstypenmix im kurzfristigen Bedarfsbereich leisten.

6.5.3 Quantitative Nahversorgung

Der Edeka-Bestandsmarkt entspricht nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an einen marktgängigen Anbieter und verfügt aktuell über eine vergleichsweise unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (s. Kapitel 4.3). Der geplante Lebensmittelsupermarkt dient somit insbesondere einem langfristigen und marktgerechten Angebot im vollsortimentierten Segment.

Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel würde nach Realisierung leicht auf einen Wert von rd. 119 ansteigen. Dieser Zentralitätswert für Varel ist aufgrund des insgesamt gegebenen Zuflusses (insbesondere familia-Verbrauchermarkt, s. Kapitel 4.4) als angemessen zu bewerten.

Im wohnstandortnahen Bereich (s. Abbildung 6) wird aktuell eine relativ geringe Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 56 erzielt. Nach Realisierung des

²⁰ Einwohner der Ortsteile Obenstrohe, Altjührden, Büppel, Neuenwege, Rosenberg (s. Kapitel 4.1).

Planvorhabens würde diese auf rd. 80 ansteigen. Dieser Wert ist als angemessen zu bewerten, da insbesondere der familia eine weitreichende Versorgungsfunktion aufweist. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens würde eine quantitative Verbesserung der Versorgungssituation einhergehen.

6.6 Einordnung des Vorhabens in das LROP Niedersachsen (LROP-VO 2017)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) dargestellt.

6.6.1 Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP

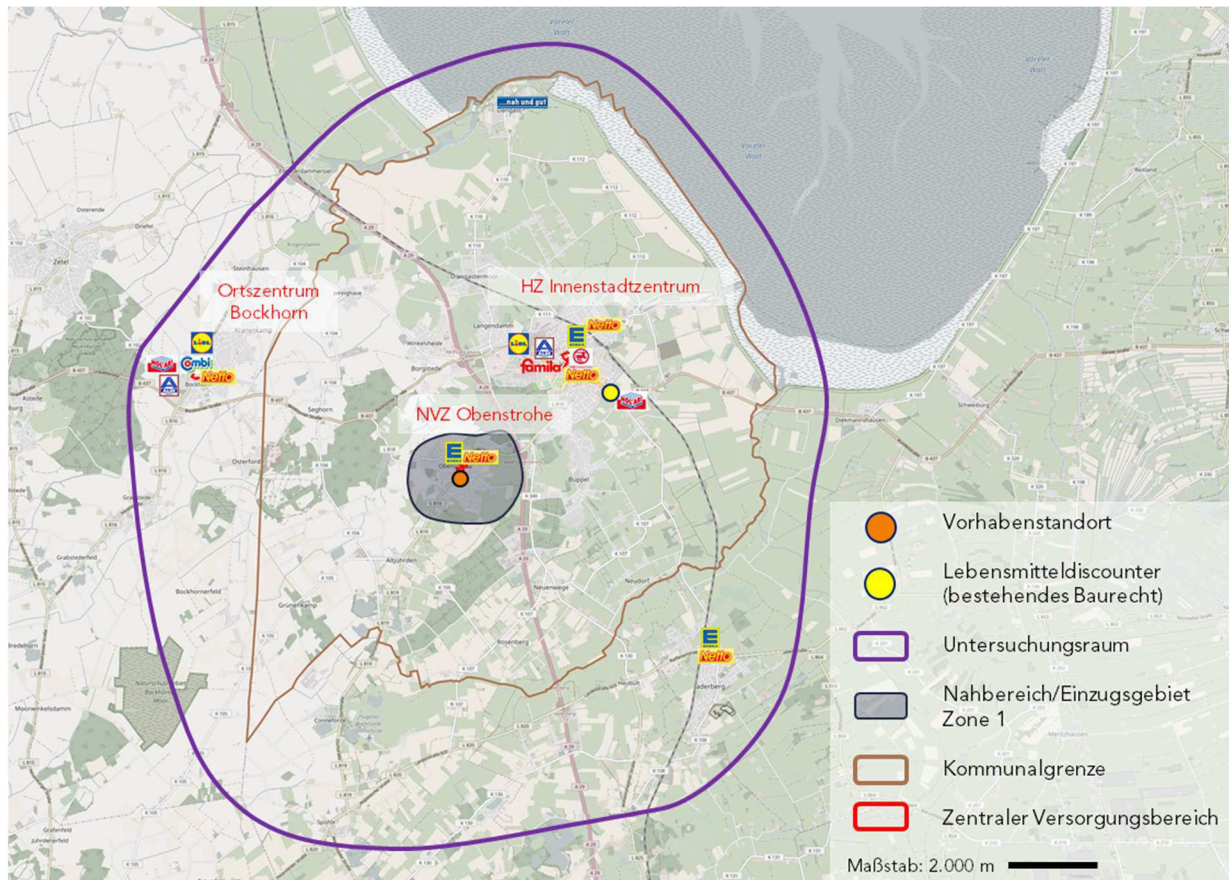
Abschnitt 2.3 Ziffer 02:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

Laut der Begründung zur LROP-VO Niedersachsen 2017 gelten Betriebe zur wohnortbezogenen Versorgung nicht als Einzelhandelsgroßprojekt. „Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird.“

Der für das Planvorhaben ermittelte Nahbereich (entspricht Zone 1 des Einzugsgebietes, s. Kapitel 5) wird aus Abbildung 7 ersichtlich:

Abbildung 7: Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs (1.000 m; Zone 1)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 03/2017; ZVB-Abgrenzung: EHK Varel (Stadt + Handel 2011), EHK Bockhorn (Stadt + Handel 2013) Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Hinblick auf das Planvorhaben bedeutet dies, dass über 50 % des Umsatzes (ohne Drogeriefachmarkt) und demnach rd. 3,6 Mio. Euro (im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) aus dem Nahbereich generiert werden müssen um eine Ausrichtung auf die wohnortbezogene Nahversorgung nachweisen zu können (s. Tabelle 8 in Kapitel 5.3). Anhand des herangezogenen Marktanteilsmodells zeigt sich, dass rd. 2,5 Mio. Euro bzw. rd. 34 % des Vorhabenumsatzes aus dem nach LROP-VO Niedersachsen 2017 definierten Nahbereich (Zone 1) in einer fußläufigen Entfernung von 1.000 Metern generiert werden.

Das Planvorhaben gilt daher nicht als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 und ist damit als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln.

Einordnung:

- Es handelt sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. LROP, da es die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO auslöst und nicht als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung gilt.
- Die Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 werden erfüllt (s. folgende Ausführungen).

6.6.2 Kongruenzgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9:

*Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.
Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.*

Einordnung:

- Die Stadt Varel stellt ein Mittelzentrum mit einem Versorgungsauftrag für die ansässige Bevölkerung dar. Der Kongruenzraum für das Planvorhaben ist somit auf das Stadtgebiet mit 23.884 Einwohner beschränkt.

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5:

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Einordnung:

In der nachfolgenden Tabelle wird die Umsatzherkunft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gemäß des Marktanteilsmodells (s. Kapitel 5.3) nach Lage innerhalb und außerhalb der Stadt Varel dargestellt. Die weiteren Sortimente des Planvorhabens sind kleinteilig strukturiert, es ist daher nicht davon auszugehen, dass sie eine größere Strahlkraft entwickeln, sondern im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden und die Kaufkraftherkunft ebenfalls auf die Stadt Varel ausgerichtet ist.

Tabelle 15: Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes (ohne Drogeriefachmarkt)

Sortiment	Im Kongruenzraum*		Außerhalb des Kongruenzraums**		Umsatz gesamt	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6,3	88	0,9	12	7,2	100

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlage IFH Köln (2015); Werte gerundet;

* Stadt Varel;

** Bockhorn und Jade sowie Streuumsatz.

- Gemäß Marktanteilsmodell (s. Kapitel 5.3) kommen für den in Rede stehenden Lebensmittelsupermarkt (inkl. Bäcker) rd. 6,3 Mio. Euro im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus der Stadt Varel.
- Für den Kongruenzraum (= Stadt Varel) ergibt sich somit eine Umsatzherkunft von rd. 88 %. Somit werden deutlich mehr als 70 % des Vorhabenumsatzes durch das Vareler Kaufkraftpotenzial im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel induziert.
- Bei dem Sortiment Drogeriewaren handelt es sich bei dem geplanten Supermarkt um ein Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs, wodurch in diesem Sortiment ein vergleichbarer Wert erreicht wird.
- Die geplante Apotheke weist eine kommunale Strahlkraft auf, wodurch der Schwerpunkt der Umsatzherkunft eindeutig aus der Stadt Varel stammt (s. Kapitel 6.3.3).

Somit wird für das Planvorhaben das Kongruenzgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.

6.6.3 Konzentrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

Neue Einzelhandelsprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Einordnung:

- Das Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Ortes (Mittelzentrum Varel) und dort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets.
- Der Vorhabenstandort befindet sich weiterhin im zweitgrößten Ortsteil der Stadt Varel (Obenstrohe) innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (vgl. EHK Varel 2011). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Konzentrationsgebot für den Standort erfüllt ist.

Somit wird für das Planvorhaben das Konzentrationsgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.

6.6.4 Integrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. [...]

Einordnung:

- Das Kernsortiment des Planvorhabens liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 3.2 im Zusammenhang mit Kapitel 6.4), welches laut Vareler Sortimentsliste zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählt (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 120).
- Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb eines ZVB und demnach in einer städtebaulich integrierten Lage gem. LROP Niedersachsen 2017. Eine gute Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz ist gegeben (s. Kapitel 3.1).

Somit wird für das Planvorhaben das Integrationsgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.

6.6.5 Beeinträchtigungsverbot

Abschnitt 2.3 Ziffer 08:

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Einordnung:

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in den Kapiteln 6.1 und 6.3 untersucht und bewertet. Es sind – unter Berücksichtigung der Empfehlung (kein Drogeriefachmarkt) – keine wesentlichen Beeinträchtigungen der „*ausgeglichene[n] Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, [der] Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und [der] integrierter Versorgungsstandorte sowie [der] verbrauchernahe[n] Versorgung der Bevölkerung*“ zu erwarten.
- Hinsichtlich der „*Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte*“ ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Umlandkommunen gering ausfallen (s. Kapitel 6.2). Aus diesem Grund sind Marktaufgaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3.2). Der Rückgang der Zentralitäten in den zentralen Orten Bockhorn und Jade fällt sehr gering aus, so dass auch diesbezüglich eine wesentliche Beeinträchtigung der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten ist.

Somit wird für das Planvorhaben (ohne Drogeriemarkt) das Beeinträchtigungsverbot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 eingehalten.

6.7 Bedarfsgerechte Entwicklung des Alt-Standortes Edeka im NVZ Obenstrohe

Im Zuge der Realisierung des Lebensmittelsupermarktes im ZVB NVZ Obenstrohe wird der Edeka-Bestandsmarkt (Achter de Gast) leerfallen. Der Bestandsmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche wird in diesem Zuge einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung zugeführt.

Im EHK Varel 2011 wird in der Zielfunktion des ZVB NVZ Obenstrohe die Versorgung „*ggf. sehr begrenzt auch mit Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche*“ (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 85) benannt. Im Folgenden werden 16 Sortimente/Sortimentsbereiche hinsichtlich einer einzelhandelskonzeptkonformen Nachnutzung des aktuellen Edeka-Marktes geprüft.

Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Gemäß EHK Varel 2011 (vgl. Stadt + Handel 2011, S. 85) und aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist der Fokus mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Innenstadt zu legen. Im begrenzten Maße ist sind diese Sortimente auch im ZVB NVZ Obenstrohe anzusiedeln (ebd.). Aus diesem Grund wird ein prozentualer Schwellenwert von 35 - 50 % Umsatz-Kaufkraft-Relation für den Ortsteil Obenstrohe (3.676 Einwohner, s. Kapitel 4.1) zu Grunde gelegt, um kein nennenswertes Angebotsgewicht gegenüber der Innenstadt zu generieren.
- Zur Herleitung wird zunächst der absehbare sortimentsspezifische Umsatz der prüfungsrelevanten Sortimente ermittelt. Dies erfolgt anhand von plausibel erreichbaren Umsatzspannen, darunter auch Maximalwerten, anhand von spezifizierten Kennwerten (eigene Berechnungen auf Basis laufender Auswertungen von Fachliteratur, v. a. BBE 2013 - Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel) und unter Berücksichtigung der makro, meso- und mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen.
- Das nahversorgungsrelevante Sortiment **Blumen** weist aufgrund der bereits im ZVB NVZ Obenstrohe vorhandenen Floristikgeschäfte kein weiteres Potenzial auf. Das Kaufkraftpotenzial für die Sortimente **Drogeriewaren**, **Zeitungen/Zeitschriften** sowie **Zoologischer Bedarf** (= nahversorgungs-relevant gem. Vareler Liste) wird durch die Randsortimente des bestehenden Netto-Marktes bzw. des geplanten Lebensmittelsupermarktes bereits weitestgehend ausgeschöpft. In diesen Sortimenten sind demnach deutlich untergeordnete Verkaufsflächen denkbar bzw. als bedarfsgerecht zu bewerten.
- Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist im Zuge der Vorhabenrealisierung kein weiteres nennenswertes Entwicklungspotenzial für Obenstrohe gegeben.

Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungen (s. Kapitel 6.2). Gleiches gilt für das Sortiment **pharmazeutische Artikel (Apotheke)**, da hier das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial in Obenstrohe bereits durch die geplante Apotheke gebunden wird (s. Kapitel 6.3.3).

- Die Sortimente **Optik** sowie **Uhren/Schmuck** werden bereits im Ortsteil Obenstrohe von einem Anbieter (Optik Müller) offeriert. Hier sind demnach keine nennenswerten Kaufkraftpotenziale mehr festzustellen.
- Die Nachnutzung des Edeka-Bestandsmarktes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Vareler Liste“ (vgl. Stadt + Handel, S. 120/121) sind grundsätzlich möglich und bedürfen hier keiner rechnerischen Herleitung.

Folgende Sortimente sind unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen mit entsprechenden Größenordnung (Verkaufsfläche) rechnerisch möglich.

Tabelle 16: Herleitung bedarfsgerechter Verkaufsflächengrößen in ausgewählten Sortimenten

Sortimente	Kaufkraft (in Mio. Euro)*	KK-Abschöpfung Ortsteil Obenstrohe		Flächenpro- duktivität (in Euro/m² VKF)	VKF- Potenzial (in m²)
		in %	in Mio. Euro		
zentrenrelevante Sortimente					
Bekleidung/Wä- sche	1,9	35 - 50	0,7 - 0,9	1.500 - 2.000	300 - 600
Schuhe/Lederwa- ren	0,5		0,2 - 0,3	2.500 - 3.000	60 - 100
Bücher	0,3		0,1 - 0,2	3.000 - 5.000	20 - 60
Papier-/Büro- /Schreibwaren	0,1		< 0,1	3.500 - 4.000	10 - 20
Neue Me- dien/UE***	1,3		0,4 - 0,6	5.000 - 7.000	60 - 130
Spielwaren	0,3		~ 0,1	3.000 - 3.500	30 - 50
Sport- und Cam- pingartikel	0,3		~ 0,1	3.000 - 3.500	30 - 50
Heimtextilien/Gar- dinen	0,1		< 0,1	1.500 - 1.900	20 - 50
Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	0,2		~ 0,1	1.500 - 1.900	40 - 70

Fortsetzung Tabelle 16

GPK**/Hausrat	0,2		< 0,1	2.500 - 2.900	20 - 30
Wohneinrichtungsbedarf	0,1		< 0,1	3.000 - 3.500	10 - 20

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH 2015 (Kaufkraft), ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (Flächenproduktivitäten), Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;

* sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial innerhalb des Ortsteils Obenstrohe (3.676 EW);

** Glas/Porzellan/Keramik;

*** Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

Die vorstehenden Verkaufsflächengrößenordnungen geben Spannweiten für die jeweiligen Sortimente an, welche in Summe auf maximal 800 m² GVKF realisiert werden können um einer bedarfsgerechten Entwicklung für den Ortsteil Obenstrohe zu entsprechen.

Nennenswerte Entwicklungspotenziale sind im Sortiment Bekleidung (300 - 600 m² VKF) gegeben.

Eine Nachnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich denkbar.

Die weiteren untersuchten Sortimente sind aufgrund des Bestandes nicht als bedarfsgerecht/zielführend einzustufen bzw. lediglich innerhalb von Fachgeschäften bzw. im Randsortiment eines Fachmarktes denkbar.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Nahversorgungszentrum Obenstrohe in der Stadt Varel ist die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten geplant. Folgende Märkte sind konkret geplant:

- Lebensmittelsupermarkt mit 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) zzgl. 50 m² VKF für einen Bäcker;
- Drogeriefachmarkt mit 600 m² GVKF;
- Apotheke mit 100 m² GVKF.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich demnach um ein großflächiges Vorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge blieb zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind sowie die Konformität zum LROP Niedersachsen gegeben ist.

Im Zuge der Projektentwicklung wird der derzeitige Edeka-Markt im Nahversorgungszentrum Obenstrohe absehbar den Standort nicht halten, so dass die Frage nach einer einzelhandelskonzeptkonformen Nachnutzungsoptionen beantwortet wurde (Fokus: Versorgung des Ortsteils).

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten in diesem Zusammenhang folgende Punkte untersucht und bewertet:

Berücksichtigung der vorhabenrelevanten Empfehlung

- Aufgrund der vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen des Drogeriefachmarktes sowie den absehbar städtebaulichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2 und Kapitel 6.3.1), wird aus fachgutachterlicher Sicht **keine Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes empfohlen.**
- **Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf diese Empfehlung.**

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der geplante Lebensmittelsupermarkt entspricht vollumfänglich den Entwicklungsempfehlungen für den ZVB NVZ Obenstrohe.
- Die Nachnutzung des Edeka-Bestandsmarktes durch zentrenrelevante Sortimente ist in gewissen Maße (s. Kapitel 6.7) konform zum EHK Varel 2011.
- Das Planvorhaben ist konform zu den Ansiedlungsleitsätzen des EHK Varel 2011.

Beitrag zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Nahversorgung

- Im Zusammenspiel mit dem Lebensmitteldiscounter Netto sowie der geplanten Apotheke wäre für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil ein umfassendes

Nahversorgungsangebot in **räumlicher** Nähe gegeben. Dies gilt insbesondere, da dieses besser in die Wohnbebauung eingebettet wäre als es aktuell der Fall ist.

- Insbesondere im Ortsteil Obenstrohe würde durch das Planvorhaben eine deutliche Ausdifferenzierung des Angebotsmixes einhergehen sowie aufgrund des aktuell nicht mehr vollkommen marktgängigen Edeka-Marktes auch ein deutlich tieferes und breiteres Sortiment offeriert werden können. Das Planvorhaben würde einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der **qualitativen** Nahversorgung leisten.
- Der geplante Lebensmittelsupermarkt dient somit insbesondere einem langfristigen und marktgerechten Angebot im vollsortimentierten Segment.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Varel sowie im weiteren Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben entspricht dem Agglomerationsgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot.
- Es ist festzuhalten, dass das Planvorhaben den landesplanerischen Zielstellungen entspricht (s. Kapitel 6.6).

Bedarfsgerechte Entwicklung des Edeka-Altstandortes

- Nennenswerte Entwicklungspotenziale sind im Sortiment **Bekleidung** (300 - 600 m² VKF) gegeben.
- Eine Nachnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich denkbar.
- Die weiteren untersuchten Sortimente sind aufgrund des Bestandes nicht als bedarfsgerecht einzustufen bzw. lediglich innerhalb von Fachgeschäften bzw. im Randsortiment eines Fachmarktes denkbar.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen und den Vorgaben des EHK Varel 2011 und perspektivisch zur Sicherung der Nahversorgung (insbesondere im vollsortimentierten Lebensmittelsegment) in Varel (hier: insbesondere Ortsteil Obenstrohe) bei. Die geplante Apotheke ist als bedarfsgerecht einzustufen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben (ohne Drogeriemarkt) nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	8
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Varel _____	12
Abbildung 3:	Untersuchungsraum des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriewaren) _____	14
Abbildung 4:	Untersuchungsraum des Planvorhabens (Pharmazeutische Artikel (Apotheke)) _____	16
Abbildung 5:	Zonales Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	30
Abbildung 6:	Wohnstandortnaher Bereich (Einzugsgebiet Zone 2) _____	50
Abbildung 7:	Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs (1.000 m; Zone 1) _____	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung) _____	10
Tabelle 2:	Bevölkerung und Bevölkerungsanteile nach ausgewählten Ortsteilen in Varel _____	13
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Untersuchungsraum _____	19
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____	20
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum (Varel) _____	23
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NVZ Obenstrohe (Varel) _____	24
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Ortszentrum Bockhorn (Bockhorn) _____	25
Tabelle 8:	Marktanteile und Umsatzprognose für den Lebensmittelsupermarkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Ende 2020) _____	32
Tabelle 9:	Marktanteile und Umsatzprognose für den Lebensmittelsupermarkt im Sortiment Drogeriewaren nach Zonen (Ende 2020) _____	33
Tabelle 10:	Zusammenfassung: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose	35
Tabelle 11:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Obenstrohe _____	37

Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel_____	42
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren_____	43
Tabelle 14:	Prüfung der wohnortnahen Versorgung des Drogeriefachmarktes, _ der Apotheke und des Verkaufsladens für Schnittblumen_____	48
Tabelle 15:	Umsatzherkunft aus den Zonen des Einzugsgebietes_____	55
Tabelle 16:	Herleitung bedarfsgerechter Verkaufsflächengrößen in _____ ausgewählten Sortimenten _____	58

Literatur und sonstige Quellen

ABDA (2016): Die Apotheke Zahlen Daten Fakten, Berlin.

BBE Handelsberatung GmbH (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, München.

EHl (2016): Handelsdaten aktuell, Köln.

Hahn Gruppe (2016): Hahn Retail Estate Report 2016/2017, Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

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

Stadt + Handel (2013): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn, Dortmund.

Sonstige Quellen

Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) (2017): kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden - Basis 31.12.2015.

Landkreis Friesland: <https://www.friesland.de/portal/meldungen/tourismusstatistik-2015-fuer-den-landkreis-friesland-901002555-20800.html?rubrik=901000003>. (Abgerufen am 31.03.2017).

Stadt Varel: <http://www.varel.de/zahlen.php>.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): Zensus-Atlas 2011, Wiesbaden.