

STADT+HANDEL

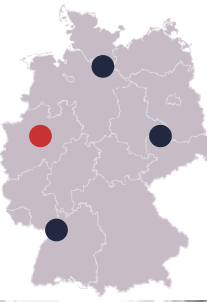
Verträglichkeitsuntersuchung

Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten sowie Herausarbeitung von verträglichen Nachnutzungsoptionen im Nahversorgungszentrum Obenstrohe

—

Ergebnispräsentation | 13. März 2018

Stadt + Handel bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



Einzelhandel und Stadtentwicklung

Absatzwirtschaft

Städtebau &
Stadtplanung

Bauplanungsrecht

Team: 45 Mitarbeiter

Raumplaner/
Stadtplaner

(Wirtschafts-)
geographen

Sozial- und
Kulturwissenschaftler

Handelsimmobilien-
kaufleute

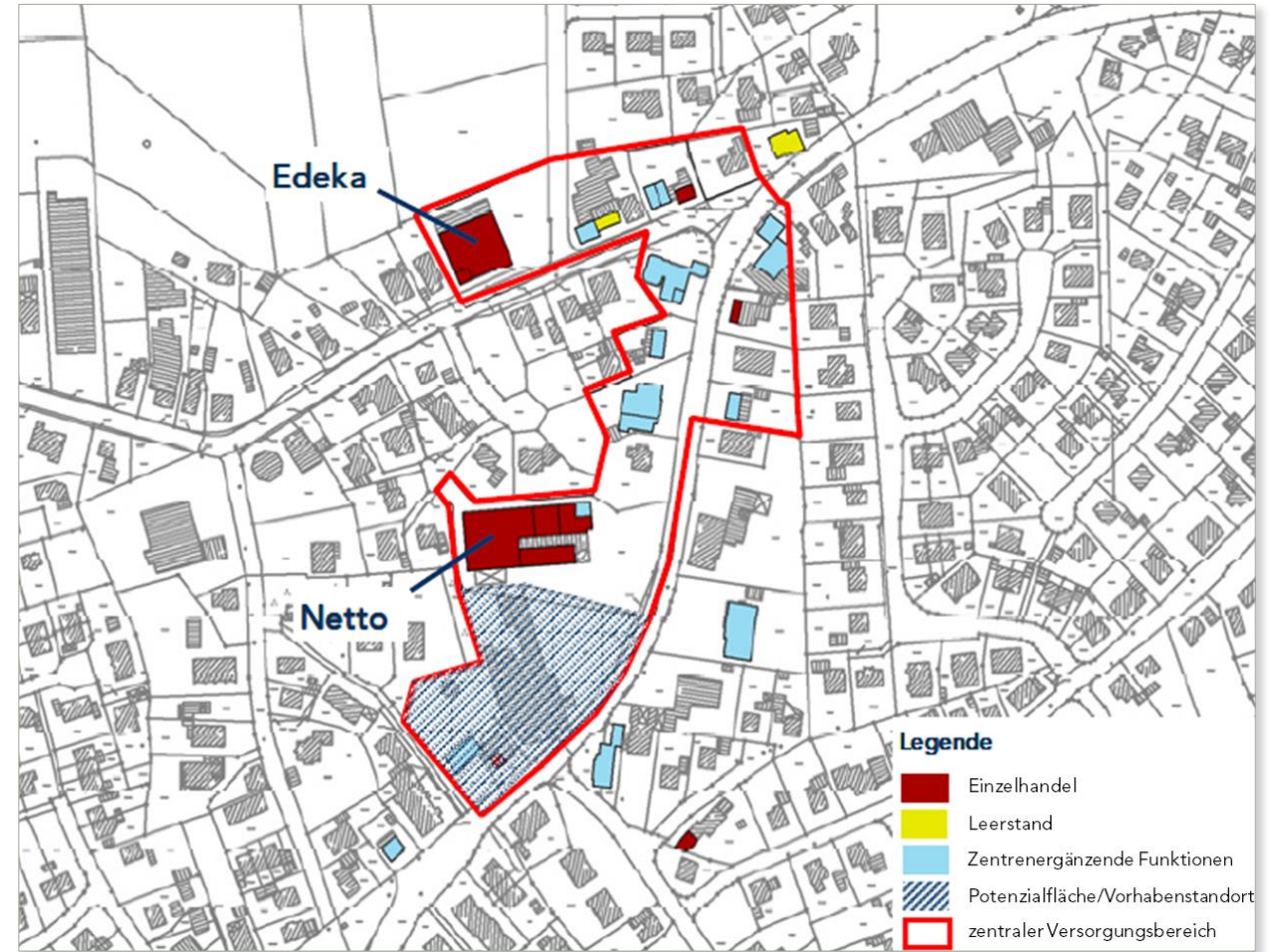
Fachbezogene
Kooperationen

Ausgangssituation und Zielsetzung

Projektvorstellung

- Ansiedlung **Lebensmittelsupermarkt mit 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF)** (zzgl. 50 m² VKF Bäcker)
- **Drogeriefachmarkt mit 600 m² GVKF**
- **Apotheke mit 100 m² GVKF**
- Im Zuge der Vorhabenrealisierung würde der EDEKA-Markt im nördlichen Bereich des ZVB aufgeben

➔ somit stellt sich die Frage nach zum EHK konformen Nachnutzungsoptionen



Prüfungsinhalte und Datenbasis

Prüfungsinhalte

Normative Vorgaben

- § 11 Abs. 3 BauNVO
- LROP-VO Niedersachsen 2017

Stadtentwicklungspolitische Aspekte

- räumliche, quantitative, qualitative Nahversorgung
- EHK Varel 2011
 - Empfehlungen für den ZVB NVZ Obenstrohe
 - Ansiedlungsleitsätze

Bedarfsgerechte Entwicklung des Alt-Standortes (EDEKA)

Planvorhaben



Ergebnis?

Datenbasis (wesentliche Eingangswerte)

Angebot

- Vor-Ort-Begehung (03/2017) und sortimentsgenaue Erhebung, eigene Umsatzberechnung

Nachfrage

- IFH-Kaufkraftdaten (2015) und Einwohnerdaten Statistisches Landesamt Niedersachsen 2017 (Stand: 31.12.2015)

Prognose

- Marktreife Ende 2020

Spezifika

- Aussagen im Einzelhandelskonzept (Standortbewertung)
- Berücksichtigung der Anforderungen der freiwilligen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (Entwurf 2016)

Einordnung normative Vorgaben

§ 11 Abs. 3 BauNVO | LROP-VO Niedersachsen 2017

Umsatzumverteilungen

Quelle: Verkaufsfäche: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 03/2017;
 Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsfächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * ohne Edeka-Bestandsmarkt, Achter de Gast 39;
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Varel	HZ Innenstadtzentrum	0,3 - 0,4	5 - 6	1,2 - 1,6	37 - 49
	NVZ Obenstrohe*	0,3 - 0,4	6 - 8	~ 0,1	24 - 31
	Streulagen	2,4 - 2,8	6 - 7	1,1 - 1,4	29 - 38
Bockhorn	OTZ Bockhorn	~ 0,3	~ 3	~ 0,1	11 - 14
	Streulagen	~ 0,3	~ 3	~ 0,1	10 - 13
Jade	Streulagen	~ 0,3	~ 4	~ 0,1	16 - 21
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,2	-		0,1 - 0,2
Gesamt**		4,0 - 4,8	-	-	2,9 - 3,7

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

Städtebauliche Einordnung

Varel

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

Städtebauliche Einordnung

Vareler Umland (Bockhorn/Jade)

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB OTZ Bockhorn** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten **sind nicht zu erwarten.**
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Bockhorn bzw. in Jade sind** angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen **nicht zu erwarten.**
- Mit der 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.**

Bewertung der geplanten 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

- 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.

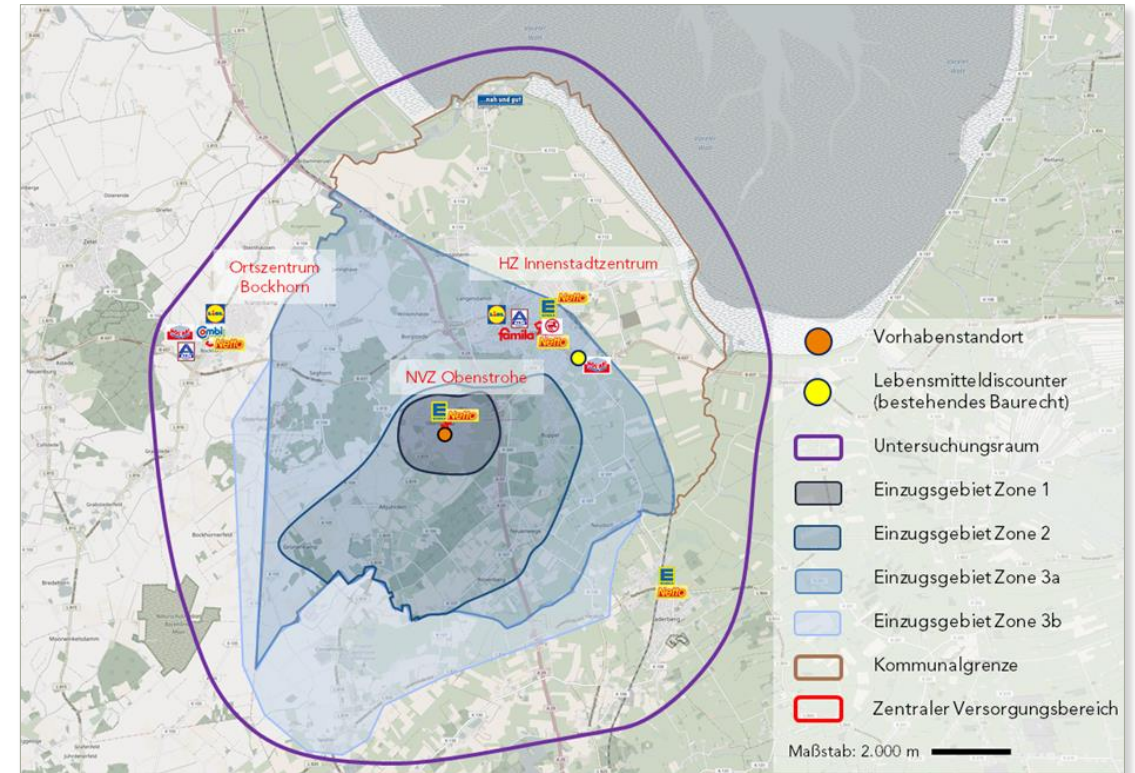
Landesplanerische Einordnung

Kongruenzgebot

- Die Stadt Varel stellt ein Mittelzentrum mit einem Versorgungsauftrag für die ansässige Bevölkerung dar (23.884 Einwohner)

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

- Das Kongruenzgebot gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 wird durch das Planvorhaben eingehalten.



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.

Landesplanerische Einordnung

Konzentrationsgebot

- Das Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Ortes (Mittelzentrum Varel) und dort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets.
- **Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrationsgebot.**

Integrationsgebot

- Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb eines ZVB und demnach in einer städtebaulich integrierten Lage gem. LROP Niedersachsen 2017.
- **Das Planvorhaben ist kongruent zum Integrationsgebot.**

Beeinträchtungsverbot

- **Das Planvorhaben (ohne Drogeriemarkt) ist kongruent zum Beeinträchtungsverbot.**

Prüfungsinhalte

Normative Vorgaben

- § 11 Abs. 3 BauNVO
- LROP-VO Niedersachsen 2017

Planvorhaben



Stadtentwicklungspolitische Aspekte

- Räumliche, Quantitative, qualitative Nahversorgung
- EHK Varel 2011
 - Empfehlungen für den ZVB NVZ Obenstrohe
 - Ansiedlungsleitsätze



Bedarfsgerechte Entwicklung des Alt-Standortes (EDEKA)



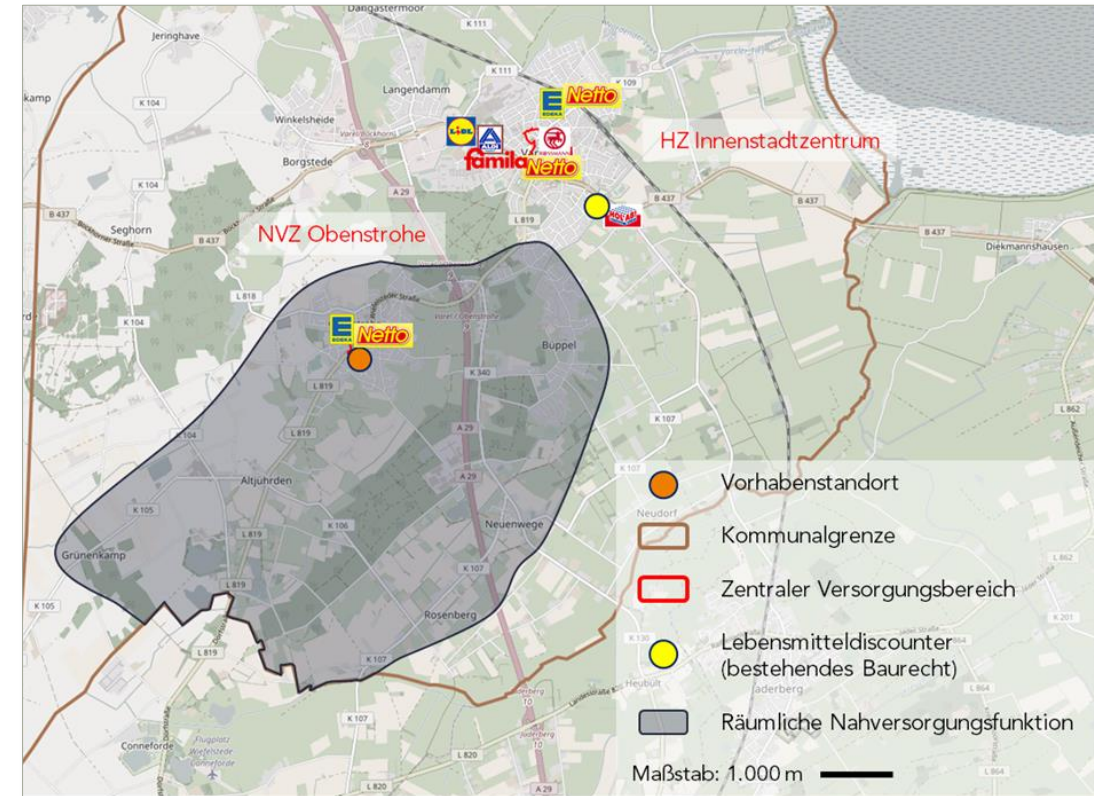
Ergebnis?

Stadtentwicklungs- politische Aspekte

EHK Varel 2011

Beitrag zur räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgung

- das Planvorhaben stellt für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil (7.542 Einwohner bzw. 32 % der Gesamtbevölkerung) den nächstgelegenen Supermarkt dar.
- Das Planvorhaben würde einen erheblichen Beitrag zur Angebotsvielfalt und zum Betriebstypenmix (vollsortimentierte Segment) leisten.
- Im wohnstandortnahen Bereich wird aktuell eine relativ geringe Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 56 erzielt (nach Realisierung rd. 80).



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.

Einordnung in das Einzelhandelskonzept Varel 2011

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: EHK Varel 2011, S. 96.

- Durch das Planvorhaben würde ein marktgängiger Lebensmittelsupermarkt im ZVB realisiert werden (Stärkung/Ausbau der Magnetfunktion im Bereich NuG).
- Das Planvorhaben ist in einer im EHK Varel 2011 ausgewiesenen Potenzialfläche geplant.
- Vom Planvorhaben gehen keine Funktionsverluste zu Lasten von Lebensmittelmärkten aus.
- **Das Planvorhaben ist konform zu den Entwicklungsempfehlungen für den ZVB NVZ Obenstrohe**

Einordnung in das Einzelhandelskonzept Varel 2011

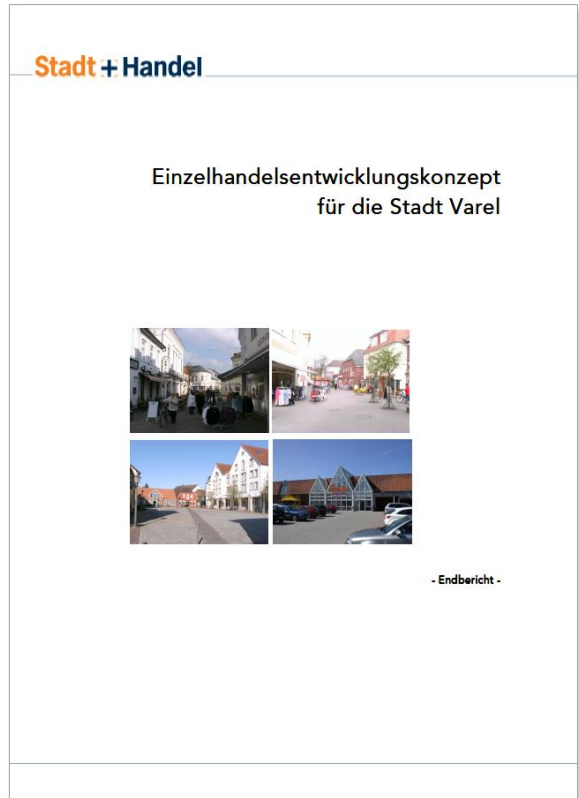
Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Die Nachnutzung des Alt-Standortes EDEKA mit zentrenrelevanten Einzelhandel ist grundsätzlich möglich (Lage innerhalb ZVB NVZ Obenstrohe).

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

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des ZVB NVZ Obenstrohe.

Das Planvorhaben ist konform zu den Ansiedlungsleitsätzen des EHK Varel



Prüfungsinhalte

Normative Vorgaben

- § 11 Abs. 3 BauNVO
- LROP-VO Niedersachsen 2017

Planvorhaben



Stadtentwicklungspolitische Aspekte

- räumliche, quantitative, qualitative Nahversorgung
- EHK Varel 2011
 - Empfehlungen für den ZVB NVZ Obenstrohe
 - Ansiedlungsleitsätze



Bedarfsgerechte Entwicklung des Alt-Standortes (EDEKA)



Ergebnis?

Bedarfsgerechte Entwicklung des Alt-Standortes (EDEKA)

Sortimente	Kaufkraft (in Mio. Euro)*	KK-Abschöpfung Ortsteil Obenstrohe		Flächenproduktivität (in Euro/m² VKF)	VKF-Potenzial (in m²)
		in %	in Mio. Euro		
Bekleidung/Wäsche	1,9	35 - 50	0,7 - 0,9	1.500 - 2.000	300 - 600
Schuhe/Lederwaren	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 Medien/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 Campingartikel	0,3		~ 0,1	3.000 - 3.500	30 - 50
Heimtextilien/Gardinen	0,1		< 0,1	1.500 - 1.900	20 - 50
Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,2		~ 0,1	1.500 - 1.900	40 - 70
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;
sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial innerhalb des Ortsteils

Obenstrohe (3.676 EW);

** Glas/Porzellan/Keramik;

*** Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

Zusammenfassung

Prüfungsinhalte

Planvorhaben

Normative Vorgaben

- § 11 Abs. 3 BauNVO
- LROP-VO Niedersachsen 2017



Stadtentwicklungspolitische Aspekte

- räumliche, quantitative, qualitative Nahversorgung
- EHK Varel 2011
 - Empfehlungen für den ZVB NVZ Obenstrohe
 - Ansiedlungsleitsätze



Bedarfsgerechte Entwicklung des Alt-Standortes (EDEKA)



Das Planvorhaben erfüllt die normativen Vorgaben und ist hinsichtlich der stadtentwicklungspolitischen Aspekte als positiv für die räumliche, quantitative und qualitative Nahversorgung zu bewerten.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Neue Wege.
Klare Pläne.

www.stadt-handel.de