

Gut-^{02/2023} achten

Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung und Erweiterung des Hagebaumarktes sowie die Ansiedlung eines Baustoffhandels in Form einer Verlagerung und Zusammenführung zweier bestehender Betriebe

**in Varel, Panzerstraße 3,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

pSH Projektplanung GmbH

Carl-Benz-Straße 1
26655 Westerstede

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Elisabeth Köhn**

Dortmund, 14.02.2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik und Untersuchungsumfang der Verträglichkeitsanalyse	3
3	Standortbeschreibung	9
3.1	Makrostandort	9
3.2	Mikrostandort	11
4	Markt- und Standortanalyse	13
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	13
4.2	Angebotsanalyse	17
4.3	Nachfrageanalyse	18
4.4	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	21
5	Vorhabendaten	22
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	22
5.2	Annahmen zur Herleitung der Flächenproduktivitäten des Planvorhabens	25
5.3	Umsatz des Bestandsobjektes	26
5.4	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	28
6	Auswirkungsanalyse	37
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	37
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	38
6.3	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LROP-VO Niedersachsen 2017)	43
6.4	Einordnung in die raumordnerischen Vorgaben (RROP LK Friesland 2020)	48
6.5	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Varel 2011)	51
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	53
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Varel ist die Erweiterung und Neuaufstellung des Hagebaumarktes am Standort Panzerstraße 3 projektiert. Das Angebot des Baumarktes soll u. a. um einen Baustoff-Drive-In ergänzt werden. Zusätzlich wird die Ansiedlung eines Baustoffhandels angestrebt, welcher einen Zusammenschluss zweier bestehender Baustoffzentren darstellt, die im Zuge der Entwicklungen vom Markt abgehen werden. Hierbei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass das Angebot eines Baustoffhandels überwiegend auf den Großhandel und nur nachrangig auf den Einzelhandel ausgelegt ist. Insgesamt wird eine zukunftsfähige Neuaufstellung des Standortes angestrebt, wodurch ein attraktiver ganzheitlicher Bauzentrums-Standort entstehen soll, an dem ein ineinandergreifendes Zusammenspiel zwischen Einzel- und Großhandel stattfinden kann.

Konkret wird folgende Planung avisiert und nachfolgend bewertet:

- Erweiterung des Hagebaumarktes von 5.261 m² auf 7.653 m² GVKF (+ 2.392 m²; inkl. Baustoff-Drive-In mit 2.416 m² VKF),
- Ansiedlung eines Baustoffhandels mit einer GVKF von 1.530 m² (davon Außenstellungsfläche 830 m²),
- Schließung des BZN Varel am Standort Friedrich-Ebert-Straße 59 mit 1.000 m² GVKF (davon Außenstellungsfläche 400 m²),
- Schließung des BZN Bockhorn am Standort Uhlhornstraße 23 mit 1.200 m² GVKF (davon Außenstellungsfläche 600 m²).

Angesichts der avisierten Planung ist insbesondere das Teilsortiment Baustoffe des Baumarktsortiments i. e. S. von Relevanz.

Durch den Zusammenschluss der beiden bestehenden Baustoffzentren zu einem Betrieb verringert sich die avisierte Verkaufsfläche im Vergleich zur Bestandssituation um 670 m² VKF. Insgesamt ist somit ein Verkaufsflächenzuwachs von 1.722 m² VKF für das Planvorhaben vorgesehen. Knapp 4 % der Verkaufsfläche wird nach dem aktuellen Planungsstand auf gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 zentrenrelevante Sortimente entfallen¹.

Bei dem Planvorhaben (Hagebaumarkt + Baustoffhandel) handelt es sich aufgrund der avisierten Gesamtverkaufsfläche (insgesamt 9.183 m² VKF) um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF), zumal insbesondere der „klassische“ Hagebaumarkt im Vergleich zum Baustoffhandel zu einem überwiegenden Teil seine Umsätze im Einzelhandel generiert. 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 zu den Zielen und Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017, des

¹ Siehe detailliertes Flächenprogramm in Kapitel 5.1.

RROP LK Friesland 2020 sowie des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel 2011² gegeben ist.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungseinschätzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum und in der Stadt Varel.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Varel 2011.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben der LROP-VO Niedersachsen 2017.
- Einordnung in die relevanten Vorgaben des RROP LK Friesland 2020.

Zudem werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 „Hagebau Varel“ vorgebrachten Anmerkungen der IHK Oldenburg sowie des LK Friesland bezüglich des Planvorhabens im vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

² Stadt + Handel (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Varel. Im Folgenden als EHK Varel 2011 bezeichnet.

2 Methodik und Untersuchungsumfang der Verträglichkeitsanalyse

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

Untersuchungsrelevante Sortimente³

Auf Basis des Flächenprogramms und der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen (s. Kapitel 5.1) sowie der Umsatzprognosen (s. Kapitel 5.4) wird seitens Stadt + Handel folgendes Sortiment im Hinblick auf absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen als untersuchungsrelevant bewertet:

- Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne⁴ (*nicht zentrenrelevant*).

Die weiteren Sortimente des Planvorhabens werden hinsichtlich der Verkaufsflächen und des zu erwartenden Umsatzes ebenfalls dargestellt (s. Kapitel 5.1 und Kapitel 5.4):

- Nahrungs- und Genussmittel (*zentren- und nahversorgungsrelevant*),
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (*zentren- und nahversorgungsrelevant*),
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung) sowie Schuhe, Lederwaren⁵ (*zentrenrelevant*),
- Glas/Porzellan/Keramik sowie Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände⁶ (*zentrenrelevant*),
- Hausrat (*zentrenrelevant*),
- Heimtextilien/Gardinen (*zentrenrelevant*),
- Fahrräder und Zubehör (*nicht zentrenrelevant*),
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) (*nicht zentrenrelevant*),
- Kfz-Zubehör (*nicht zentrenrelevant*),
- Leuchten/Lampen (*nicht zentrenrelevant*),
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)⁷ (*nicht zentrenrelevant*),
- Pflanzen/Samen (*nicht zentrenrelevant*).

³ Die Bezeichnungen und Gruppierungen erfolgen gemäß Sortimentsliste des EHK Varel 2011.

⁴ Im Folgenden als Baumarktsortiment bezeichnet.

⁵ Die Sortimente Bekleidung und Schuhe, Lederwaren werden in Baumärkten auf Randsortimentsflächen oftmals gemeinsam ausgestellt und nachgefragt. Daher werden die beiden Sortimente im Folgenden zusammengefasst und als Bekleidung/Schuhe bezeichnet.

⁶ Die Sortimente Glas/Porzellan/Keramik sowie Wohneinrichtungsbedarf werden in Baumärkten auf Randsortimentsflächen oftmals gemeinsam ausgestellt und nachgefragt. Daher werden die beiden Sortimentsbereiche im Folgenden zusammengefasst und als GPK/Wohneinrichtungsbedarf bezeichnet.

⁷ Im Folgenden als Möbel bezeichnet.

Nennenswerte Auswirkungen in diesen Sortimenten sind angesichts der Verkaufsflächendimensionierung sowie der geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 5.1 und Kapitel 5.4) nicht zu erwarten.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Oktober 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Sortimentsbereich Baumarktsortiment

- Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Haupt- oder Randsortiment (mind. 300 m² VKF⁸).

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 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 die sonstigen Lagen in Varel weichen aufgrund gewisser Veränderungen der Angebotsstrukturen (u. a. Änderung der Sortimentierung des Hagebaumarktes) und des zeitlichen Versatzes der beiden Erhebungen zu den Angaben im EHK Varel 2011 ab.

Umsatzschätzung (Bestandumsätze der Betriebe im Untersuchungsraum)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁹. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. Baumarktmanager, Dähne DIY + Garten, EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum,

⁸ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben 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.

⁹ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- die Vor-Ort-Begehung durch Stadt + Handel.

Umsatz des Vorhabens (IST und PLAN)

Die Bestandsdaten basieren auf den seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Echt-Umsatzzahlen (Echtdaten für das Jahr 2020 bzw. 2021).

Die bestehenden Baustoffhandel und auch der geplante Zusammenschluss-Baustoffhandel bedienen überwiegend den Großhandel und nur zu einem deutlich geringeren Anteil den Einzelhandel. Ein Großteil des Umsatzes der Betriebe wird somit aus Lagerverkäufen und Kommissionsgeschäft generiert, was für die vorliegende Untersuchung des Einzelhandels nicht untersuchungsrelevant ist. Zudem wird der Großhandel in den der vorliegenden Prüfung zugrunde liegenden Kaufkraftdaten nicht berücksichtigt, wodurch dieser kein Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist.

Die Umsatzprognose basiert auf diesen Bestandsdaten sowie Annahmen und Bewertungen hinsichtlich des Einzugsgebiets (s. Kapitel 4.1) sowie der Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (s. Kapitel 4.3). Auf Basis der Eingangsparameter wird die zu erwartende Flächenproduktivität abgeleitet.

Die Umsatzprognose wird konkret anhand eines sortimentspezifischen Marktanteilskonzepts (=Marktanteilsmodell) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für das in Rede stehende Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Umgang mit der Erweiterung des Hagebaumarktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können¹⁰. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 (eigene Berechnungen) für den Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) sowie auf Einwohnerzahlen auf

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

Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und dem Landesamt für Statistik Niedersachsen¹¹.

Städtebauliche Analyse

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens werden in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Baumarktsortiment angesichts der nicht gegebenen Zentrenrelevanz des Sortimentsbereichs gemäß EHK Varel 2011 lediglich die Bestandsstrukturen der strukturprägenden Anbieter in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum dargestellt. Die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche werden somit im vorliegenden Gutachten nicht betrachtet.

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 ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹² in die Untersuchung einzustellen.

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,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl

¹¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN Online Datenbank. Im Folgenden als LSN bezeichnet.

¹² 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 realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

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). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die erfassten 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 realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung bzw. Verlagerung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in den relevanten Sortimentsbereichen (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in den Branchen und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des LSN eine negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Baumarktsortiment wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine leicht positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (+ 0,6 %).

Im weiteren Verlauf werden i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2024 die prognostizierten Kaufkraftzuwächse um + rd. 0,6 % für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich nicht berücksichtigt. Somit findet lediglich die negative Bevölkerungsentwicklung in den weiteren Ausführungen Berücksichtigung und die leicht positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens bleibt sowohl

auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite vor dem Hintergrund des Worst Case-Ansatzes unberücksichtigt.

Gleichwohl werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹³. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Untersuchung einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

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

3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Varel mit 23.984 Einwohnern¹⁴ befindet sich im Nordwesten des Landes Niedersachsen und gehört zum Landkreis Friesland. Gemäß der LROP-VO Niedersachsen 2017 ist die Stadt nach dem System zentraler Orte als Mittelzentrum ausgewiesen¹⁵. Varel ist 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 eine Lage in einem eher siedlungsstrukturell ländlich geprägten Raum ein.

Abbildung 1: Lage in der Region



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

Varel liegt im Nordwesten 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.

¹⁴ Quelle: LSN 2021 (Stichtag: 31.12.2020).

¹⁵ Vgl. LROP-VO Niedersachsen 2017, S. 18.

Die Stadt Varel umfasst neben dem Stadtkerngebiet 20 weitere Stadtteile: Altjührden, Borgstede, Büppel, Dangast, Dangastermoor, Grünenkamp, Hohelucht, Hohenberge, Jeringhave, Jethausen, Langendamm, Moorhausen, Neudorf, Neuenege, Obenstrohe, Rallenbüschen, Rosenberg, Seghorn, Streek und Winkelshede. Weitere Ortschaften sind Almsee, Bramloge, Brunne, Jethausermoor, Logemoor, Plaggenkrug, Rahling, Rotenhahn, Schwarzenberg, Tange, Vareler Schleuse und Wilkenhausen. Der Vorhabenstandort ist im Stadtkerngebiet Varels verortet.

Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum leben mit Stand zum 31.12.2020 insgesamt 109.663 Einwohner¹⁶. Neben der Stadt Varel befinden sich die Gemeinden Bockhorn und Sande sowie Gebietsteile der Städte und Gemeinden Friedeburg, Jade, Jever, Rastede, Schortens, Westerstede, Wiefelstede, Wilhelmshaven und Zetel im Untersuchungsraum. Für den gesamten Untersuchungsraum wird bis Ende 2024 eine Bevölkerungsprognose i. H. v. „minus“ 2,5 % prognostiziert (siehe folgende Tabelle).

¹⁶ Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2021) und LSN (2021), Bevölkerung (Stichtag 31.12.2020).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2024)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2020)	Bevölkerung (Prognose 2024)	Bevölkerungsentwicklung in %
Varel	23.984	23.218	- 3,2
Bockhorn	8.957	8.671	- 3,2
Friedeburg*	2.431	2.392	- 1,6
Jade*	4.481	4.372	- 2,4
Jever*	147	142	- 3,2
Rastede*	16.281	16.209	- 0,4
Sande	8.714	8.436	- 3,2
Schortens*	17.876	17.305	- 3,2
Westerstede*	564	562	- 0,4
Wiefelstede*	7.640	7.606	- 0,4
Wilhelmshaven*	7.312	7.105	- 2,8
Zetel*	11.276	10.915	- 3,2
GESAMT	109.663	106.933	- 2,5

Quelle: LSN 2021; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

3.2 MIKROSTANDORT

In der Stadt Varel ist die Erweiterung des Hagebaumarktes an der Panzerstraße 3 von aktuell 5.261 m² auf 7.653 m² GVKF (+ 2.392 m²; inkl. Baustoff-Drive-In mit 2.416 m² VKF) sowie die Ansiedlung eines Baustoffhandels mit rd. 1.530 m² VKF durch einen Zusammenschluss und die Verlagerung zweier bestehender Baustoffhandel geplant (BZN Varel 1.000 m² VKF, BZN Bockhorn 1.200 m² VKF; insgesamt „minus“ 670 m² VKF).

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Varel 2011 im Sonderstandort Panzerstraße¹⁷ im westlichen Teil der Kernstadt Varel. Am genannten Sonderstandort befinden sich neben dem Hagebaumarkt (Bestandsbetrieb des Planvorhabens) die Fachmärkte JYSK, Euronics und Raiffeisenmarkt sowie der Lebensmittelmarkt LIDL. Ergänzt wird das Angebot am Standort durch zentrenergänzende Funktionen (u. a. Gastronomie). In nördlicher, südlicher und westlicher Richtung befinden sich Gewerbeflächen. In östlicher Richtung befindet sich Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

¹⁷ Vgl. EHK Varel 2011, S. 107.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist über die Panzerstraße und insbesondere deren Verbindung zur B 437 (hier: Bürgermeister-Heidenreich-Straße) nördlich des Vorhabenstandortes gegeben. Diese schließt in rd. 1,5 km westlicher Richtung an die A 29 an, wodurch eine regionale sowie überregionale Anbindung gegeben ist. Der Vorhabenstandort verfügt sowohl aktuell als auch perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Varel Panzerstraße“, welche sich unmittelbar nordöstlich des Vorhabenstandortes befindet. Der Bahnhof Varel, welcher eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn herstellt, liegt in rd. 2,0 km östlicher Entfernung.

Der Baumarkt BAUDI als nächstgelegener strukturprägender Wettbewerber liegt ebenfalls in der Kernstadt Varel südöstlich des Vorhabenstandortes mit einer Entfernung von rd. 1,0 km. Zudem befindet sich der Fachmarkt BFT am Standort Hafenstraße in rd. 2,3 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Mit dem Baustoffmarkt Gebr. Diekmann GmbH befindet sich im rd. 8,1 km entfernten Ortsteil Diekmannshausen der Gemeinde Jade in östlicher Richtung ein weiterer Wettbewerber. In der Nachbarkommune Bockhorn liegt in rd. 9,4 km Entfernung der Zimmermann Sonderposten-Baumarkt, welcher den Sortimentsbereich Baumarktsortiment im Hauptsortiment bedient.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

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 Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

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

- die mikro- und makroräumliche Lage des Vorhabenstandorts;
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- 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.

Zone I des Einzugsgebietes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die Siedlungsbereiche der Stadt Varel und endet somit an der Stadtgrenze. Aus diesen Bereichen besteht insbesondere über die B 437, L 819 sowie mehrere Kreisstraßen eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. In Zone I des Einzugsgebietes befinden sich mit dem Baumarkt BAUDI und einem Fachhandel für Bodenbeläge und Tapeten (BFT) zwei weitere Wettbewerber mit einem strukturprägenden Angebot im Sortimentsbereich Baumarktsortiment in der Stadt Varel. Diese Betriebe weisen deutlich geringere Verkaufsflächendimensionierungen im Vergleich zum Planvorhaben auf. In Zone I ist somit mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Zone II des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus Gebietsteile der umliegenden Kommunen Bockhorn, Zetel und Jade, welche gemäß RROP LK Friesland 2020

dem Kongruenzraum des Mittelzentrums Varel angehören¹⁸. Die Zone II des Einzugsgebietes wird in **Zone II a** und **Zone II b** aufgegliedert. Zone II a umfasst die in westlicher Richtung der Stadt Varel angrenzenden Siedlungsbereiche der Kommunen Bockhorn und Zetel, während Zone II b die Ortsteile Jaderberg, Diekmannshausen und Schweiburg der östlich angrenzenden Gemeinde Jade umfasst. Aus diesen Bereichen besteht insbesondere über die B 437 eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Zone II a umfasst neben den Ortskernen Bockhorn und Zetel die Ortsteile entlang der L 815 sowie L 816 von Steinhausen und Driefel im Norden bis Moorwinkelsdamm im Süden. Eine weitere Ausdehnung ist hier aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In Zone II a befinden sich mit einem Sonderpreis-Baumarkt (Bockhorn) sowie dem Baustoffhandel Lonecke GmbH & Co. KG (Zetel) zwei strukturprägende Wettbewerber im Sortimentsbereich Baumarktsortiment. Der Sonderpreis-Baumarkt ist angesichts der Verkaufsflächendimensionierung sowie dem Angebot nur teilweise mit dem Baumarkt des Planvorhabens vergleichbar, wohingegen der Baustoffhandel Lonecke GmbH & Co. KG einen direkten Wettbewerber zu dem geplanten Baustoff-Betrieb des Planvorhabens darstellt. In Zone II b des Einzugsgebietes ist mit dem Baustoffmarkt Gebr. Diekmann GmbH ein weiterer strukturprägender Wettbewerber verortet. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist in Zone II a und II b mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als in Zone I zu rechnen.

Zone III des Einzugsgebietes umfasst außerdem Siedlungsstrukturen der südlich gelegenen Kommunen Rastede und Wiefelstede. Dies begründet sich insbesondere durch die gute Erreichbarkeit des Planvorhabens aus den genannten Siedlungsbereichen über die A 29 sowie mehrere Landes- und Kreisstraßen. Eine Ausdehnung des Einzugsgebietes darüber hinaus ist in Anbetracht der umfangreichen Wettbewerbsstrukturen in Oldenburg und Westerstede nicht gegeben. Innerhalb der Zone III befinden sich keine weiteren strukturprägenden Wettbewerber. In Zone III ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen in den umliegenden Kommunen (v. a. Oldenburg) sowie der zunehmenden Raum-Zeit-Distanz eine deutlich geringere Marktdurchdringung als in den Zonen I und II zu erwarten.

Zone IV des Einzugsgebietes umfasst die nordwestlich der Stadt Varel gelegenen Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen Bockhorn und Sande bis einschließlich Sanderbusch in nördlicher Richtung sowie einschließlich Neustadtgödens in westlicher Richtung. Hier ist mit einem Bauzentrum (Sande) ein strukturprägender Wettbewerber verortet, welcher den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Hauptsortiment anbietet. Aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanz ist eine deutlich geringere Marktdurchdringung als in den weiteren Zonen des Einzugsgebietes zu erwarten.

Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen bzw. -ähnlichen Wettbe-

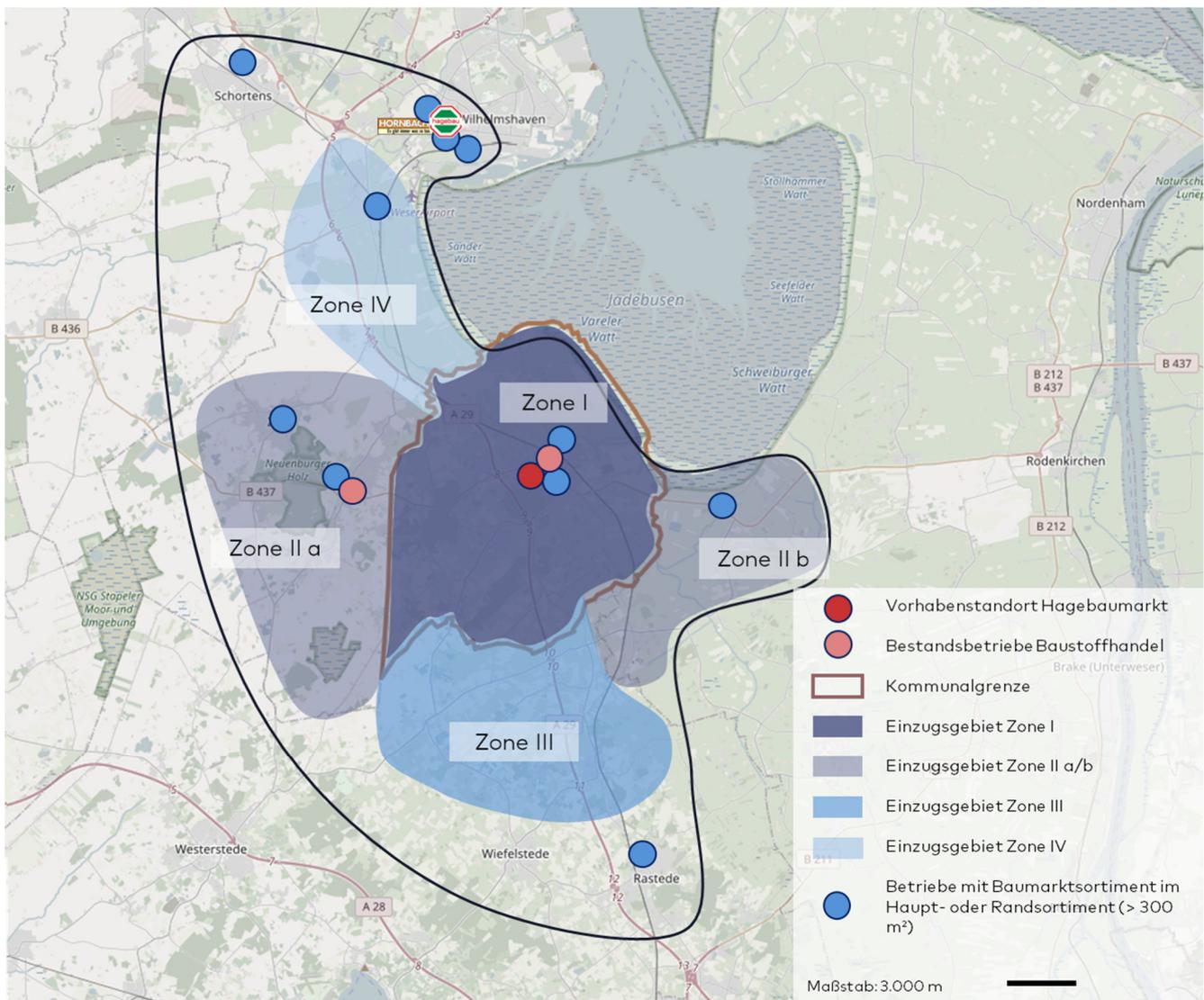
¹⁸ RROP LK Friesland 2020, Anlage 2, S. 2.

werber) 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.

Der Untersuchungsraum ist angesichts des untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichs **Baummarktsortiment** weiträumig zu fassen und schließt neben der Stadt Varel die Kommunen Bockhorn und Sande sowie Teilbereiche der umliegenden Kommunen Friedeburg, Jade, Jever, Rastede, Schortens, Westerstede, Wiefelstede, Wilhelmshaven und Zetel mit ein. Aus diesen Siedlungsgebieten besteht insbesondere durch die A 29 und B 437 sowie einige Landes- und Kreisstraßen eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Die in den umliegenden Kommunen verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Norden. In Richtung Süden, Osten und Westen ist eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Zonen) des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 10/2021.

Die nächstgelegenen relevanten Wettbewerber sind die Baumärkte/Baustoffmärkte BAUDI und Gebr. Diekmann GmbH in Varel und Jade sowie der Sonderpreis-Baumarkt in Bockhorn. Diese Anbieter verfügen jeweils über ein strukturprägendes Angebot im Sortimentsbereich Baumarktsortiment, wobei die Anbieter über deutlich geringere Verkaufsflächen im Vergleich zum Planvorhaben verfügen. Darüber hinaus sind in Wilhelmshaven mit Hornbach ein weiterer mit dem Baumarkt des Planvorhabens vergleichbare Anbieter verortet. Die Baustoffhandel in den Kommunen Sande, Rastede, Wilhelmshaven und Zetel stellen zudem direkte Wettbewerber für den geplanten Baustoff-Betrieb des Planvorhabens dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird für den Sortimentsbereich Baumarktsortiment mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 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 dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine relevanten Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum befinden sich insgesamt vier mit dem Hagebaumarkt des Planvorhabens vergleichbare Baumärkte, vier zu dem geplanten Baustoff-Betrieb des Planvorhabens vergleichbare Baustoffhandel (zzgl. der beiden Baustoffhandel in Varel und Bockhorn, welche im Zuge der Vorhabenrealisierung vom Markt abgehen), drei Sonderpreis-Baumärkte und zwei weitere Fachmärkte, welche den Sortimentsbereich Baumarktsortiment im Haupt-/und oder Randsortiment offerieren. Hinsichtlich der im Untersuchungsraum verorteten Baustoffhandel ist zu berücksichtigen, dass diese überwiegend auf Großhandel spezialisiert sind und somit lediglich ein kleiner Teil ihrer Gesamtfläche als Einzelhandelsverkaufsfläche zu betrachten ist. Zudem werden Innen- sowie Außen-Ausstellungsflächen ebenso als Verkaufsfläche gewertet, wenngleich für diese eine deutlich niedrigere Flächenleistung anzunehmen ist.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens werden in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Baumarktsortiment lediglich die Bestandsstrukturen der strukturprägenden Anbieter (sonstige Lagen) dargestellt. Dies korreliert mit der nicht gegebenen Zentrenrelevanz des Sortimentsbereichs gemäß EHK Varel 2011. Dementsprechend sind insgesamt 16 strukturprägende Fachmärkte (inkl. Bestandsmärkte des Planvorhabens) im Untersuchungsraum verortet.

In der nachfolgenden Tabelle wird zunächst der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Sortimentsbereich Baumarktsortiment im Untersuchungsraum dargestellt. Aufgeführt werden hierbei nur Kommunen des Untersuchungsraumes, die über einen relevanten Verkaufsflächenbestand im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment verfügen.

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz Baumarktsortiment im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Baumarktsortiment	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Varel	sonstige Lagen**	5.100	7,3
Bockhorn	sonstige Lagen***	1.700	0,9
Jade*	sonstige Lagen	< 500	< 1,0
Rastede*	sonstige Lagen	< 800	< 1,0
Sande	sonstige Lagen	< 1.500	< 1,4
Schortens*	sonstige Lagen	< 700	< 1,0
Wilhelmshaven*	sonstige Lagen	10.600	24,3
Zetel*	sonstige Lagen	< 1.100	< 1,5
GESAMT****		21.600	38,2

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis baumarktmanager 2019, DIY – Dähne Verlag 2021, EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Abbildung 3); ** inkl. Bestandsbetriebe Hagebaumarkt und Baustoffhandel Varel (Planvorhaben); *** inkl. Bestandsbetrieb Baustoffhandel Bockhorn (Planvorhaben); **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Es wird ersichtlich, dass in Wilhelmshaven ein deutlicher Angebotsschwerpunkt im untersuchungsrelevanten Hauptsortimentsbereich Baumarktsortiment besteht. Dieser Schwerpunkt ist insbesondere auf die großzügig dimensionierten Baumärkte Hornbach und tedox sowie auf den Fachmarkt Hammer mit einem ausgeprägten Sortimentsanteil im Baumarktsortiment zurückzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anbieter Hammer und tedox ein spezialisiertes und eher Baustoff-fremdes Angebot offerieren.

4.3 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 eine Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH 2021) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Baumarktsortiment ein Kaufkraftpotenzial von rd. 58,5 Mio. Euro im Untersuchungsraum.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Baumarktsortiment stellt sich demnach wie folgt dar:

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Baumarktsortiment

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2020)	Kaufkraft Baumarktsortiment in Mio. Euro*
Varel	23.984	12,8
Bockhorn	8.957	4,7
Friedeburg**	2.431	1,3
Jade**	4.481	2,4
Jever**	147	0,1
Rastede**	16.281	8,8
Sande	8.714	4,6
Schortens**	17.876	9,5
Westerstede**	564	0,3
Wiefelstede**	7.640	4,1
Wilhelmshaven**	7.312	3,9
Zetel**	11.276	5,9
GESAMT	109.663	58,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: LSN (2021); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹⁹ im Sortimentsbereich Baumarktsortiment beträgt somit aktuell rd. 70 % im Untersuchungsraum. Demnach wird aktuell deutlich weniger als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden. Unter Berücksichtigung einer Zentralität von rd. 62 % in Varel wird ersichtlich, dass auch hier Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Die relativ niedrige Zentralität im Sortimentsbereich Baumarktsortiment in Varel und auch im gesamten Untersuchungsraum ist auf die insgesamt relativ hohe Bevölkerungszahl und einem dem gegenüberstehenden relativ gering ausgeprägten Angebot in diesem Sortimentsbereich zurückzuführen.

Der Hagebau-Bestandsmarkt des Planvorhabens offeriert den Sortimentsbereich Baumarktsortiment aktuell auf einer deutlich geringeren Verkaufsfläche als zum Erhebungszeitpunkt der Datengrundlage des EHK Varel 2011 (Erhebung 04/2010), in dem eine Zentralität von rd. 100 % für das Baumarktsortiment in Varel ausgewiesen wird. Angesichts dessen lässt sich die heutige relativ niedrige Zentralität im Baumarktsortiment in Varel erklären. Dies verdeutlicht zudem ein gewisses bestehendes Nachfragepotenzial in diesem Sortimentsbereich und veranlasst z. T. das Erweiterungsbestreben des Hagebaumarktes.

¹⁹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Wie in Kapitel 2 ausgeführt, bleiben i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2024 prognostizierten Kaufkraftzuwächse um + rd. 0,6 % für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Baumarktsortiment unberücksichtigt. Somit findet lediglich die in Kapitel 3.1 dargestellte negative Bevölkerungsentwicklung in den weiteren Ausführungen Berücksichtigung. Die leicht positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens wird somit i. S. d. Worst Case-Ansatzes in der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) ausgeblendet.

4.4 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:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente beträgt rd. 4 %. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Sortimentsbereich Baumarktsortiment.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im Sonderstandort Panzerstraße in der westlichen Kernstadt Varel und weist eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den unmittelbar nordöstlich vom Vorhabenstandort gelegenen Bushaltepunkt „Varel Panzerstraße“ (s. Kapitel 3.2).
- Im Untersuchungsraum sind im Sortimentsbereich Baumarktsortiment inklusive den Bestandsmärkten des Planvorhabens (Hagebaumarkt und zwei Baustoffhandel) 16 strukturprägende Fachmärkte verortet. Das Angebot in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich wird überwiegend durch Baumärkte sowie verschiedene Baustoffhandel und Sonderpostenbaumärkte offeriert. Es besteht ein deutlicher Angebotsschwerpunkt in der Stadt Wilhelmshaven.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Baumarktsortiment beträgt aktuell rd. 70 % im Untersuchungsraum. Demnach wird aktuell deutlich weniger als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden. Unter Berücksichtigung einer Zentralität von rd. 62 % in Varel wird ersichtlich, dass auch hier Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Die relativ niedrige Zentralität im Sortimentsbereich Baumarktsortiment in Varel und auch im gesamten Untersuchungsraum ist auf die insgesamt relativ hohe Bevölkerungszahl und einem dem gegenüberstehenden relativ gering ausgeprägten Angebot in diesem Sortimentsbereich zurückzuführen. Dies verdeutlicht ein gewisses bestehendes Nachfragepotenzial in diesem Sortimentsbereich und veranlasst z. T. das Erweiterungsbestreben des Hagebaumarktes.
- Der Untersuchungsraum weist eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH 2021) auf.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: Es ist zunächst anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Wettbewerber ergeben werden. Darunter fallen insbesondere die nächstgelegenen Baumärkte und Baustoffhandel.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf rd. 64 % der Gesamtverkaufsfläche (Baumarktsortiment). Die nicht zentrenrelevanten Sortimente umfassen insgesamt rd. 96 % der Gesamtverkaufsfläche (Baumarktsortiment zzgl. der Sortimente Fahrräder und Zubehör, Gartenartikel, Kfz-Zubehör, Leuchten/Lampen, Möbel sowie Pflanzen/Samen). Demnach werden auf rd. 4 % der Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten (s. u.).

Gemäß des vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Flächenprogramms sind sowohl im bestehenden Hagebaumarkt als auch in der Planung nach der Umstrukturierung samt Erweiterung Verkehrsflächen wie z.B. der Kassenbereich und der Eingangsbereich/Windfang Bestandteil der Gesamtfläche des Baumarktes. Diese Neben- und Verkehrsflächen werden anteilig auf die Verkaufsflächen der weiteren Sortimente des geplanten Baumarktes umgerechnet.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich, unter Berücksichtigung der umgerechneten Verkehrs- und Nebenflächen untergliedert in die verschiedenen Verkaufsbereiche (Innenverkaufsfläche, Freifläche überdacht und Freifläche) sowie Sortimentsbereiche wie folgt dar.

Tabelle 4: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²	VKF-Anteil in %*,**
Hagebaumarkt				
Baumarktsortiment (nicht zentrenrelevant)				
Innenverkaufsfläche (Warm-/Kalthalle)	1.796	1.938	+ 142	25
Drive-In	-	2.416	+ 2.416	32
Baumarktsortiment Gesamt	1.796	4.354	+ 2.558	57
Ergänzende nicht zentrenrelevante Randsortimente (Innenverkaufsfläche, wenn nicht anders ausgewiesen)				
Fahrräder und Zubehör	32	46	+ 14	< 1
Gartenartikel	797	1.249	+ 452	16
Gartenartikel <i>Freifläche überdacht</i>	146	118	- 28	2
Gartenartikel <i>Freifläche</i>	1.213	615	- 598	8
Kfz-Zubehör	63	36	- 27	< 1
Leuchten/Lampen	155	182	+ 27	2
Möbel	-	169	+ 169	2
Pflanzen/Samen	109	238	+ 129	3
Pflanzen/Samen <i>Freifläche überdacht</i>	74	45	- 29	< 1
Pflanzen/Samen <i>Freifläche</i>	500	273	- 227	4
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente Gesamt</i>	<i>4.885</i>	<i>7.325</i>	<i>+ 2.440</i>	<i>96</i>
Zentrenrelevante Randsortimente (Innenverkaufsfläche, wenn nicht anders ausgewiesen)				
Nahrungs- und Genussmittel	3	5	+ 2	< 1
Zoologischer Bedarf <i>Freifläche überdacht</i>	35	-	- 35	-
Bekleidung/Schuhe	11	16	+ 5	< 1
Hausrat	251	203	- 48	3
Hausrat <i>Freifläche überdacht</i>	7	-	- 7	-
Heimtextilien/Gardinen	20	42	+ 22	< 1
GPK/Wohneinrichtungsbedarf	49	61	+ 12	< 1
<i>Zentrenrelevante Sortimente Gesamt</i>	<i>376</i>	<i>328</i>	<i>- 48</i>	<i>4</i>
Hagebaumarkt Gesamt	5.261	7.653	+ 2.392	100
Baustoffhandel Varel				
Baumarktsortiment Innen	600		- 600	-
Baumarktsortiment Freifläche (Außen-Ausstellungsfläche)	400	<i>In der Planung nicht vorhanden</i>	- 400	-
Baustoffhandel Varel Gesamt	1.000		- 1.000	-

Fortsetzung Tabelle 4

Baustoffhandel Bockhorn				
Baumarktsortiment Innen	600		- 600	-
Baumarktsortiment Freifläche (Außen-Ausstellungsfläche)	600	<i>In der Planung nicht vorhanden</i>	- 600	-
Baustoffhandel Bockhorn Gesamt	1.200		- 1.200	-
Baustoffhandel Plan (neuer Standort)				
Baumarktsortiment Innen		700	+ 700	-
Baumarktsortiment Freifläche (Außen-Ausstellungsfläche)	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	830	+ 830	-
Baustoffhandel Plan Gesamt		1.530	+ 1.530	-
GESAMT	7.461	9.183	+ 1.722	100
Gesamt Baumarktsortiment	3.996	5.884	+ 1.888	64
Gesamt weitere nicht zentrenrelevante Sortimente	3.089	2.971	- 118	32
Gesamt zentrenrelevante Sortimente	376	328	- 48	4

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021; * bezogen auf den Anteil der jeweiligen Sortimente in der VKF-Planung; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Das Planvorhaben weist insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von 9.183 m² (+ 1.722 m² GVKF) auf. Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Baumarktsortiment** wird insgesamt 5.884 m² (+ 1.888 m²) und rd. 64 % der Gesamtfläche betragen.

Unter Berücksichtigung der Sortimentsliste gemäß EHK Varel 2011 ist demnach eine Verkaufsflächenverteilung des Planvorhabens von rd. 96 % im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich und rd. 4 % im zentrenrelevanten Sortimentsbereich gegeben. Demnach ist ein Anteil von unter 10 % zentrenrelevanter Randsortimente des Planvorhabens gegeben.

Im Zuge des Gutachtens wird dementsprechend, wie in Kapitel 2 ausgeführt, der nachfolgende Sortimentsbereich tiefergehend analysiert und bewertet:

- Baumarktsortiment (*nicht zentrenrelevant*).

In den weiteren Sortimenten erfolgt aufgrund der Verkaufsflächenrelationen in Bezug auf die Gesamtfläche (s. Tabelle 4) keine tiefergehende Würdigung.

Die projektierten Verkaufsflächen der ergänzenden Sortimente des Planvorhabens

- Nahrungs- und Genussmittel (*zentren- und nahversorgungsrelevant*),
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (*zentren- und nahversorgungsrelevant*),
- Bekleidung/Schuhe (*zentrenrelevant*),
- GPK/Wohneinrichtungsbedarf (*zentrenrelevant*),

- Hausrat (*zentrenrelevant*),
- Heimtextilien/Gardinen (*zentrenrelevant*),
- Fahrräder und Zubehör (*nicht zentrenrelevant*),
- Gartenartikel (*nicht zentrenrelevant*),
- Kfz-Zubehör (*nicht zentrenrelevant*),
- Leuchten/Lampen (*nicht zentrenrelevant*),
- Möbel (*nicht zentrenrelevant*),
- Pflanzen/Samen (*nicht zentrenrelevant*),

werden in Wettbewerb zu den z. T. ausgeprägten Bestandsstrukturen in diesen Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum treten. Durch die mit der avisierten Planung einhergehende Verkaufsflächenrücknahme von insgesamt 166 m² über alle Randsortimente des Planvorhabens (bei insgesamt 3.299 m² VKF) ist aus fachgutachterlicher Sicht mit keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu rechnen.

5.2 ANNAHMEN ZUR HERLEITUNG DER FLÄCHENPRODUKTIVITÄTEN DES PLANVORHABENS

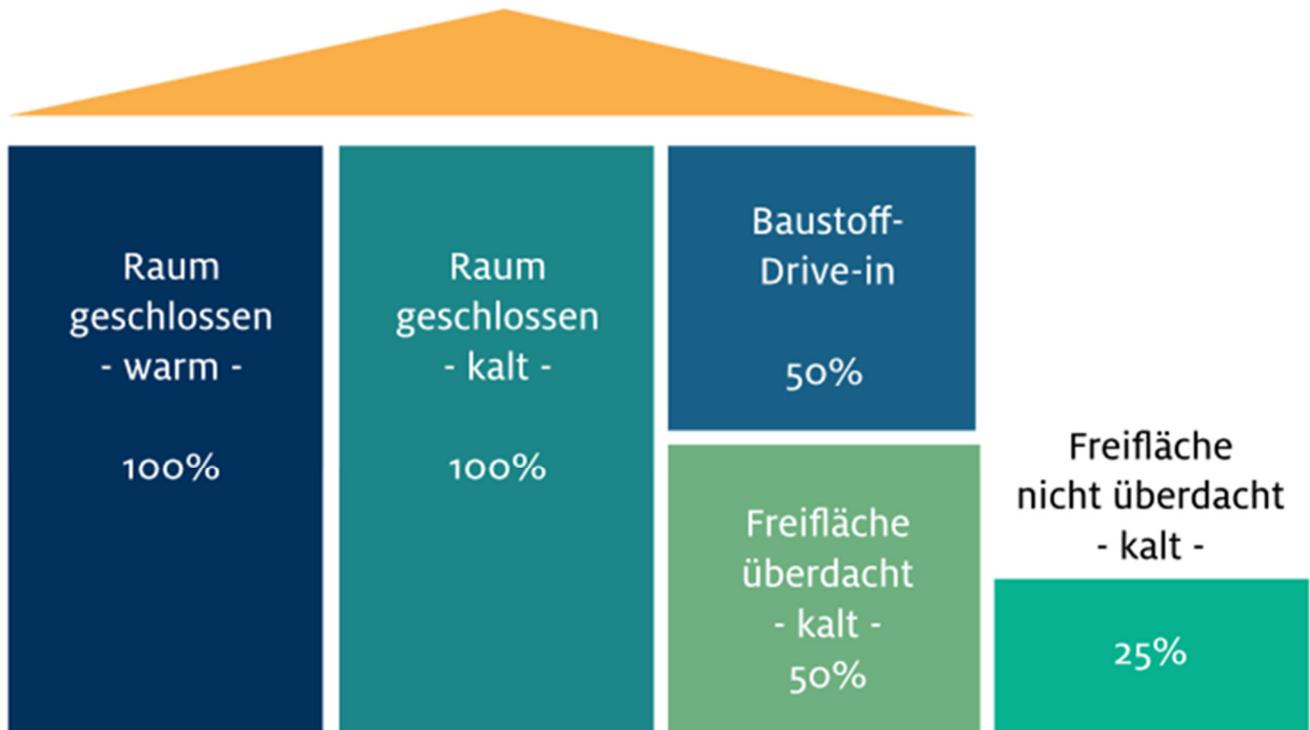
Das Planvorhaben verfügt (insbesondere im Sortimentsbereich Baumarktsortiment sowie im Sortiment Gartenartikel) über einen nennenswerten Verkaufsflächenanteil, der außerhalb der Innenflächen angeboten wird (insgesamt über alle Sortimente rd. 20 %, s. Kapitel 5.1). Dies wirkt sich wie folgt aus:

Nach dem BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V. – sind die Verkaufsflächen bei der Berechnung des Vorhabenumsatzes für Bau- und Heimwerkermärkte²⁰ mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m², wie nachfolgend dargestellt, zu gewichten. Die Gewichtung der Verkaufsflächen ist bei der Ableitung der Umsatzprognose für das Planvorhaben wie auch bei der Umsatzschätzung für die Bestandsbetriebe zu berücksichtigen.

²⁰ Die Bezeichnung Bau- und Heimwerkermarkt ist aus Sicht der BHB-Branchendefinition immer dann gültig, wenn das Sortiment mehrheitlich aus den Warengruppen Heimwerken, Bauen, Wohnen und Garten besteht. Die Definition gilt unabhängig von der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes.

Abbildung 4: Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Heimwerkermärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.

Bau- und Heimwerkermarkt



Quelle: <http://www.bhb.org/verband/zahlen-fakten/branchendefinitionen>; abgerufen am 04.08.2021.

Die Bereiche Baustoff-Drive-in, Freifläche überdacht und Freifläche nicht überdacht eines Bau- und Heimwerkermarktes erreichen eine signifikant geringere Leistungsfähigkeit als die innenliegenden Verkaufsflächen (s. Abbildung 4). Insgesamt sind 4.134 m² bzw. rd. 45 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens als Baustoff-Drive-In, Freifläche überdacht bzw. Freifläche nicht überdacht einzustufen (s. Kapitel 5.1).

5.3 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Nach Angaben des Auftraggebers erzielten die **Baustoffhandel-Bestandsmärkte** des Planvorhabens in Varel und Bockhorn im Jahr 2020 einen einzelhandelsrelevanten Umsatz von rd. 0,4 bzw. 0,3 Mio. Euro²¹. Dies entspricht unter Berücksichtigung der dargelegten methodischen Herangehensweise (s. Kapitel 5.2) einer Flächenproduktivität von **rd. 400 Euro/m² VKF** des Bestandsbetriebs in Varel und **rd. 200 Euro/m² VKF** des Bestandsmarktes in Bockhorn (siehe Tabelle 6). Diese geringen Flächenproduktivitäten sind insbesondere auf die überwiegende Ausrichtung der Baustoffhandel auf Geschäfts- bzw. Großhandelskunden zurückzuführen. Ein Großteil der Umsätze der Baustoffbetriebe wird demnach durch das Unternehmergeschäft generiert. Angesichts der starken Fokussierung der Betriebe auf den Großhandel, werden relativ geringe Umsätze durch Endverbraucher generiert, welche als **einzelhandelsrelevant** einzustufen sind.

²¹ Angaben in Brutto.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität²² des Betreibers **Hagebau** beträgt rd. 1.453 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.426 m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Angabe auf eine gewichtete Verkaufsfläche bezieht, welche nicht der baurechtlich zulässigen Verkaufsfläche entspricht (s. Abbildung 4). Für die baurechtliche Einschätzung ist naturgemäß die reale Verkaufsfläche von Relevanz. Demgegenüber steht die in der vorbenannten Fachliteratur (mit Bezug zu Dähne) angewandte Flächenproduktivität, welche die Leistungsfähigkeit pro m² VKF auf eine „reduzierte“ (gewichtete) Verkaufsfläche bezieht.

Nach Angaben des Betreibers erzielte der Hagebau Bestandsmarkt im Jahr 2021 einen Umsatz von insgesamt rd. 4,9 Mio. Euro²³. Dies entspricht unter Berücksichtigung der dargelegten methodischen Herangehensweise (s. Kapitel 5.2) einer Flächenproduktivität des Bestandsbetriebes von **rd. 950 Euro/m² VKF** (siehe Tabelle 6). Diese Flächenproduktivität des Bestandsmarktes liegt unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers.

Stadt + Handel legt die seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Bestandsumsätze, die bei Bedarf testiert werden können, für die Herleitung des absehbaren Umsatzes für das Planvorhaben zugrunde. Dieser wird nachfolgend auf Basis der in Kapitel 2 dargestellten Methodik abgeleitet.

Flächenproduktivität des Hagebau Bestandsmarktes

Die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes beträgt **rd. 950 Euro/m² VKF** (entspricht gemäß Berechnung auf Basis einer gewichteter VKF einer Flächenproduktivität von **rd. 1.250 Euro/m²**) pro Jahr liegt somit unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers.

Die sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten für die wesentlichen Sortimentsbereiche des Hagebau-Bestandsmarktes stellen sich in diesem Kontext wie folgt dar:

- Der Sortimentsbereich Baumarktsortiment erreicht im Bestandsbetrieb Hagebau eine Flächenproduktivität von rd. 1.800 Euro/m² VKF (ausschließlich Innenverkaufsfläche).
- Für die weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimente des Bestandsmarktes Hagebau wird eine Flächenproduktivität von rd. 450 Euro/m² VKF erreicht.
- Für die weiteren zentrenrelevanten Sortimente des Bestandsmarktes Hagebau wird eine Flächenproduktivität von rd. 750 Euro/m² VKF erreicht.

²² Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

²³ Angaben in Brutto.

5.4 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) 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:

- Der Untersuchungsraum weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 97; vgl. IfH 2021).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Baumarktsortiment beträgt aktuell rd. 70 % im Untersuchungsraum und rd. 62 % in der Stadt Varel. Die relativ niedrige Zentralität im Sortimentsbereich Baumarktsortiment in Varel und auch im gesamten Untersuchungsraum ist auf die insgesamt relativ hohe Bevölkerungszahl und einem dem gegenüberstehenden relativ gering ausgeprägten Angebot in diesem Sortimentsbereich zurückzuführen. Dies verdeutlicht ein gewisses bestehendes Nachfragepotenzial in diesem Sortimentsbereich, welches derzeit durch den Hagebaumarkt nicht vollumfänglich gebunden werden kann.
- Wesentliche Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum sind insbesondere die Baumärkte/Baustoffmärkte Hornbach, BAUDI und Gebr. Diekmann GmbH in Wilhelmshaven, Varel und Jade sowie die Baustoffhandel in Sande, Zetel, Wilhelmshaven und Rastede. Insbesondere die Standorte in Wilhelmshaven und Varel weisen dabei eine hohe Lagegunst auf (gute verkehrliche Erreichbarkeit oder Agglomerationsstandort mit weiteren Einzelhandelsbetrieben).
- Der Baumarkt BAUDI als nächstgelegener strukturprägender Wettbewerber befindet sich ebenfalls in der Kernstadt Varel südöstlich des Vorhabenstandortes mit einer Entfernung von rd. 1,0 km. Zusätzlich befindet sich der Fachmarkt BFT am Standort Hafenstraße in Varel in rd. 2,3 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Die weiteren Wettbewerber befinden sich in großer räumlicher Entfernung zum Vorhabenstandort (jeweils > rd. 8,0 km). Im Einzugsgebiet des Planvorhabens ist somit von einem moderaten Wettbewerb auszugehen.
- Der Hagebau-Markt des Planvorhabens stellt in den Zonen des in Kapitel 4.1 abgegrenzten Einzugsgebietes den Anbieter mit dem deutlich größten Angebot im Baumarktsortiment dar, wodurch diesem eine gewisse Strahlkraft zu attestieren ist.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im Sonderstandort Panzerstraße in der westlichen Kernstadt Varels und weist eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den unmittelbar nordöstlich vom Vorhabenstandort gelegenen Bushaltepunkt „Varel Panzerstraße“.

- Am Vorhabenstandort entsteht im Zuge des Planvorhabens ein starker Einzelhandelsstandort im Bereich Baumarktsortiment. Das Planvorhaben wird perspektivisch von Kopplungseffekten zwischen den beiden Betrieben Hagebau (inkl. Baustoff-Drive-In) und Baustoffhandel profitieren. Gleichzeitig sind jedoch auch Kannibalisierungseffekte der Betriebe untereinander (insbesondere des Baustoff-Drive-Ins und des Baustoffhandels) zu erwarten.
- Die in Varel gegebene Kaufkraft kann im aktuellen Bestand nicht von den vorhandenen Strukturen gebunden werden. Angesichts einer Attraktivierung des Standortes ist insbesondere für den Hagebaumarkt eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet anzunehmen.
- Die projektierte GVKF des Hagebaumarktes von 7.653 m² ist im Hinblick auf die des Betreibers Hagebau zu Grunde liegenden Flächenproduktivität und durchschnittlichen Verkaufsfläche als deutlich überdurchschnittlich zu bewerten.

Des Weiteren sind folgende wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Marktanteile im Einzugsgebiet 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 sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Die folgende Herleitung der Marktanteile des Planvorhabens berücksichtigt weiterhin u. a. die mit der **Erweiterung des Hagebaumarktes** und der **Ansiedlung des Baustoffhandels** (Verlagerung und Zusammenführung zweier bestehender Baustoffhandel) des Planvorhabens einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität. Gleichermaßen ist folgendes zu beachten:

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Umstrukturierung und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung des Hagebaumarktes u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen werden. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Umstrukturierung und Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Hagebaumarktes sowie der Ansiedlung des Baustoffhandels (Verlagerung und Zusammenführung zweier bestehender Baustoffhandel) zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorha-

bens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation, Kopplungseffekte) kommen wird.

- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.
- Durch die Umstrukturierung mit Erweiterung wird im Sortimentsbereich Baumarktsortiment eine Fläche von 2.416 m² (+ 2.416 m²) im Bereich Baustoff-Drive-In angeboten. Dies entspricht einem Anteil von rd. 26 % der Gesamtverkaufsfläche.

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets sowie die zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Baumarktsortiment hergeleitet.

Dieser Sortimentsbereich belegt insgesamt 5.884 m² bzw. rd. 64 % der GVKF des Planvorhabens (s. Kapitel 5.1) und weist ein weitmaschiges Angebotsnetz auf (s. Kapitel 4.1, Abbildung 3). Angesichts der Wettbewerbsstrukturen sowie der siedlungsräumlichen, verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum kann von einem identischen Einzugsgebiet für die Randsortimente des Planvorhabens ausgegangen werden.

Tabelle 5: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Baumarktsortiment nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro*	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I	23.217	12,4	24	2,9
Zone II a	18.736	9,9	17	1,7
Zone II b	4.388	2,3	13	0,3
Zone III	5.333	2,9	9	0,2
Zone IV	8.453	4,5	5	0,2
Zonen gesamt	60.127	32,0	-	5,4
Streuzuffluss i. H. v. 3 % des Vorhabenumsatzes				0,2
Umsatz inkl. Streuumsatz				5,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2021; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2021) und LSN (2021); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf den Sortimentsbereich Baumarktsortiment bezogene Umsatzprognose von rd. 5,6 Mio. Euro pro Jahr für beide Betriebe des Planvorhabens.

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Baumarktsortiment von 4.354 m² (bei 7.653 m² Gesamtverkaufsfläche) des **Hagebaumarktes** ergeben sich ein hieraus ableitbarer Vorhabenumsatz von **rd. 5,1 Mio. Euro p. a.** sowie eine ab-

leitbare Flächenproduktivität von **rd. 1.150 Euro/m² VKF** in diesem Sortimentsbereich. Für den gesamten Hagebaumarkt wird eine Flächenproduktivität von **rd. 950 Euro/m² VKF** (entspricht gemäß Berechnung auf Basis einer gewichteter VKF einer Flächenproduktivität von **rd. 1.250 Euro/m²**) angenommen.

Die prognostizierte Flächenproduktivität des Hagebaumarktes liegt somit weiterhin unter der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Hagebau (1.453 Euro/m² VKF) in Deutschland.

Für den projektierten **Baustoffhandel** mit einer VKF von 1.530 m² im Sortimentsbereich Baumarktsortiment ergeben sich ein ableitbarer Vorhabenumsatz von **rd. 0,5 Mio. Euro p. a.** sowie eine ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 300 Euro/m² VKF**.

Die Herleitung der Flächenproduktivität für die weiteren, deutlich dem Hauptsortiment untergeordnet ausgeprägten Randsortimentsbereiche des Hagebaumarktes (s. Kapitel 5.1) ergeben sich unter Einbezug der BBE-Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020“ sowie im Zuge fachgutachterlicher Erfahrungen in anderen Projektzusammenhängen.

Die anhand des Marktanteilskonzepts abgeleiteten Umsatzprognosen für die Betriebe des Planvorhabens 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 als Moderate Case zugrunde gelegt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird für den **Hagebaumarkt** somit in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von **rd. 1.250 Euro/m² VKF** für den Sortimentsbereich Baumarktsortiment und **rd. 950 Euro/m² VKF** (entspricht gemäß Berechnung auf Basis einer gewichteter VKF einer Flächenproduktivität von **rd. 1.300 Euro/m²**) für den gesamten Markt angenommen. Für den geplanten **Baustoffhandel**, welcher ausschließlich den Sortimentsbereich Baumarktsortiment offeriert, wird i. S. e. Worst Case-Ansatzes in einer oberen Variante eine Flächenleistung von **rd. 350 Euro/m² VKF** angenommen.

Demnach ergeben sich folgende sortimentspezifische Mehrumsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case) – hier Darstellung auf Basis der baurechtlichen Verkaufsfläche (ungewichtet*)

Sortimente	Bestand		Nach Realisierung/ Erweiterung		max. Umsatz- differenz in Mio. Euro**
	Flächen- produktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächen- produktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
Hagebaumarkt					
Baummarktsortiment (nicht zentrenrelevant)					
Innenverkaufsfläche (Warm-/Kalthalle)	1.800	3,2	1.700	3,3	+ 0,1
Baustoff-Drive-In	-	-	850	2,1	+ 2,1
Baummarktsortiment Gesamt**	1.800	3,2	1.250	5,4	+ 2,2
Ergänzende nicht zentrenrelevante Randsortimente (Innenverkaufsfläche, wenn nicht anders ausgewiesen)					
Fahrräder und Zubehör	800	< 0,1	800	< 0,1	+ < 0,1
Gartenartikel		0,6		1,0	+ 0,4
Gartenartikel <i>Freifläche über- dacht</i>	400	0,1	400	< 0,1	- < 0,1
Gartenartikel <i>Freifläche</i>	200	0,2	200	0,1	- 0,1
Kfz-Zubehör	800	0,1	800	< 0,1	- < 0,1
Leuchten/Lampen		0,1		0,1	+ < 0,1
Möbel		-		0,1	+ 0,1
Pflanzen/Samen		0,1		0,2	+ 0,1
Pflanzen/Samen <i>Freifläche überdacht</i>	400	< 0,1	400	< 0,1	- < 0,1
Pflanzen/Samen <i>Freifläche</i>	220	0,1	200	0,1	- < 0,1
Ergänzende nicht zentrenrele- vante Sortimente Gesamt**	450	1,4	600	1,8	+ 0,4
<i>Nicht zentrenrelevante Sorti- mente Gesamt**</i>	<i>-</i>	<i>4,6</i>	<i>-</i>	<i>7,2</i>	<i>+ 2,6</i>
Zentrenrelevante Randsortimente (Innenverkaufsfläche, wenn nicht anders ausgewiesen)					
Nahrungs- und Genussmittel	800	< 0,1	800	< 0,1	+ < 0,1
Zoologischer Bedarf <i>Freiflä- che überdacht</i>	400	< 0,1	-	-	- < 0,1
Bekleidung/Schuhe	800	< 0,1	800	< 0,1	+ < 0,1
Hausrat	800	0,2	800	0,2	- < 0,1
Hausrat <i>Freifläche überdacht</i>	400	< 0,1	-	-	- < 0,1
Heimtextilien/Gardinen	800	< 0,1	800	< 0,1	+ < 0,1
GPK/Wohneinrichtungsbedarf	800	< 0,1	800	< 0,1	+ < 0,1
Zentrenrelevante Sortimente Gesamt**	-	0,3	-	0,3	- < 0,1
Hagebaumarkt Gesamt**	950	4,9	950	7,5	+ 2,6

Fortsetzung Tabelle 6

Baustoffhandel Varel					
Baumarktsortiment Innen	550	0,3	<i>In der Planung nicht vorhanden</i>		- 0,3
Baumarktsortiment Freifläche (Außen-Ausstellungsfläche)	150	0,1			- 0,1
Baustoffhandel Varel Gesamt**	400	0,4			- 0,4
Baustoffhandel Bockhorn					
Baumarktsortiment Innen	350	0,2	<i>In der Planung nicht vorhanden</i>		- 0,2
Baumarktsortiment Freifläche (Außen-Ausstellungsfläche)	100	0,1			- 0,1
Baustoffhandel Bockhorn Gesamt**	200	0,3			- 0,3
Baustoffhandel Plan					
Baumarktsortiment Innen	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>		600	0,4	+ 0,4
Baumarktsortiment Freifläche (Außen-Ausstellungsfläche)			150	0,1	+ 0,1
Baustoffhandel Plan Ge- samt**			350	0,6	+ 0,6
GESAMTVORHABEN**	-	5,5	-	8,0	+ 2,5
Gesamtvorhaben Bau- marktsortiment Gesamt**	-	3,9	-	6,0	+ 2,1
Gesamtvorhaben weitere nicht zentrenrelevante Sorti- mente**	-	1,4	-	1,8	+ 0,4
Gesamtvorhaben zentrenrele- vante Sotrimente**	-	0,3	-	0,3	- < 0,1

Quelle: Flächenproduktivitäten, Bestandsumsatz der Baustoffhandel Varel und Bockhorn sowie des Hagebaumarktes: Echtzahlen des Auftraggebers für 2020 bzw. 2021; Umsatzprognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. baumarktmanager 2019, DIY – Dähne Verlag 2021, BBE 2020 und den Echtzahlen des Betreibers); Werte auf 50 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Demnach sind die Flächenproduktivitäten geringer, der Umsatz bleibt jedoch gleich; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich. Angaben in Brutto.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 8,0 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 2,5 Mio. Euro).

Untersuchungsrelevant

- Im Sortimentsbereich **Baumarktsortiment** wird ein Gesamtumsatz von max. 6,0 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 2,1 Mio. Euro) (*nicht zentrenrelevant*).

Nicht untersuchungsrelevant

- Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** wird ein Gesamtumsatz von unter 0,1 Mio. Euro prognostiziert (+ < 0,1 Mio. Euro) (*zentrenrelevant*).
- Im Sortiment **Bekleidung/Schuhe** wird ein Gesamtumsatz von unter 0,1 Mio. Euro prognostiziert (+ < 0,1 Mio. Euro) (*zentrenrelevant*).
- Im Sortiment **Hausrat** wird ein Gesamtumsatz von max. 0,2 Mio. Euro prognostiziert (- < 0,1 Mio. Euro) (*zentrenrelevant*).

- Im Sortiment **Heimtextilien/Gardinen** wird ein Gesamtumsatz von unter 0,1 Mio. Euro prognostiziert (+ < 0,1 Mio. Euro) (*zentrenrelevant*).
- Im Sortiment **GPK/Wohneinrichtungsbedarf** wird ein Gesamtumsatz von unter 0,1 Mio. Euro prognostiziert (+ < 0,1 Mio. Euro) (*zentrenrelevant*).
- Für das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** wird ein Gesamtumsatz von unter 0,1 Mio. Euro prognostiziert (+ < 0,1 Mio. Euro) (*nicht zentrenrelevant*).
- Für das Sortiment **Gartenartikel** wird ein Gesamtumsatz von max. 1,2 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 0,2 Mio. Euro) (*nicht zentrenrelevant*).
- Für das Sortiment **Kfz-Zubehör** wird ein Gesamtumsatz von unter 0,1 Mio. Euro prognostiziert (- < 0,1 Mio. Euro) (*nicht zentrenrelevant*).
- Für das Sortiment **Leuchten/Lampen** wird ein Gesamtumsatz von max. 0,1 Mio. Euro prognostiziert (+ < 0,1 Mio. Euro) (*nicht zentrenrelevant*).
- Für das Sortiment **Möbel** wird ein Gesamtumsatz von max. 0,1 Mio. Euro prognostiziert (+ 0,1 Mio. Euro) (*nicht zentrenrelevant*).
- Im Sortiment **Pflanzen/Samen** wird ein Gesamtumsatz von max. 0,3 Mio. Euro prognostiziert (+ < 0,1 Mio. Euro) (*nicht zentrenrelevant*).

In den **zentrenrelevanten** Sortimentsbereichen und Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung/Schuhe, Hausrat, Heimtextilien/Gardinen, GPK/Wohneinrichtungsbedarf) wird ein jeweils relativ geringer Umsatzanteil erreicht. Angesichts des Umsatzrückgangs bei diesen Sortimenten sind keine durch das Planvorhaben induzierten städtebaulich negativen Auswirkungen auf die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Von den **nicht zentrenrelevanten** Randsortimenten des Planvorhabens (Sortimente Fahrräder und Zubehör, Gartenartikel, Kfz-Zubehör, Leuchten/Lampen, Möbel, Pflanzen/Samen) gehen angesichts des geringen Umsatzzuwachses sowie der nicht gegebenen Zentrenrelevanz keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgung im Untersuchungsraum aus, sodass auch diese nicht weiter untersuchungsrelevant sind.

Erläuterung des Marktanteilsmodells

Hinsichtlich der Methodik ist auf die Studie „*Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalyse. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung*“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. aus Juli 2020 zu verweisen (gif 2020). „*Bei der Marktanteilmethode werden für ein Planvorhaben Marktanteile geschätzt, die es in einzelnen Zonen seines Einzugsgebietes voraussichtlich erzielen kann, d. h. Anteile, die das Vorhaben voraussichtlich an der in diesen Zonen vorhandenen Kaufkraft an sich ziehen kann (auch als Kaufkraftbindungsquoten bezeichnet), woraus sich sein Umsatz ableiten lässt.*“ (vgl. gif 2020, S. 143). Dabei wird in qualitative Basismodelle und modellhafte Herleitungen unterschieden. Ein qualitatives Basismodell kann bspw. „*auf den Branchenkenntnissen des Gutachters*“ fußen (vgl. gif 2020, S. 144).

„*Wesentlich für die Methode ist auch, dass das gesamte Einzugsgebiet in Zonen einer abgestuften Kundenanbindungs- bzw. Abschöpfungsintensität unterteilt*“

wird, [...]. Für jede Zone wird abgeschätzt, welche Kaufkraftabschöpfung realistisch erscheint. Der sich so ergebende Umsatz für das Objekt wird [mit] Benchmarks zur Flächenproduktivität verglichen, wobei dies der Kontrolle und Plausibilisierung dient.“(vgl. gif 2020, S. 145, eigene Hervorhebung).

„Die Richtigkeit der Marktanteile kann nur indirekt überprüft werden. Nach Eröffnung eines Einzelhandelsvorhabens kann überprüft werden, inwieweit die mit den zugrunde gelegten Marktanteilen abgeleiteten Umsätze auch tatsächlich realisiert wurden. Entsprechendes gilt für die in den einzelnen Zonen erzielten Umsätze.“(vgl. gif 2020, S. 147).

Demnach ist eine völlige Offenlegung der Herangehensweise in diesem Fall schlichtweg nicht möglich, da die Abschätzung der Marktanteile auf gutachterlichen Branchenwissen basieren (u. a. auch harte Faktoren wie Entfernung, Wettbewerb, Pro-Kopf-Ausgaben, Einwohner).

Seitens Stadt + Handel wurde eben dieses gutachterlich anerkannte Vorgehen gewählt, bei gleichzeitiger Plausibilisierung der sich ergebenden Flächenproduktivität.

Der gutachterliche Standard hinsichtlich der Ermittlung der Marktanteile wurde in der Auswirkungsanalyse demnach eingehalten.

Eine weitere Möglichkeit stellt die modellhafte Herleitung der Marktanteile dar, wengleich dabei variable Parameter anzuwenden sind (somit erneut subjektiver Einfluss). Ein Modell stellt zudem stets eine sehr idealtypische Herangehensweise dar und kann i. d. R. nicht den Einzelfall abbilden.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{24}$$

Das bedeutet für das Vorhaben:

Tabelle 7: modellhafte Herleitung der Marktanteile

Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
I	27 %	58,6%	72 %	71 %	100 %	90%
II a	15 %		82 %	43 %	80 %	
II b	14 %		93 %	48 %	60 %	
III	8 %		100 %	30 %	50 %	
IV	4 %		84 %	33 %	30 %	
"Streu"	3 %					

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 20,2 km, KA: Quelle: Dähne Verlag (2022): Statistik Baumarkt + Garten 2022, Ettlingen, S. 57.

Es wird ersichtlich, dass sich das Modell überwiegend mit den vorstehenden Ergebnissen in Tabelle 5 deckt, wodurch die getroffenen Annahmen grundsätzlich gestützt werden. Es werden jedoch auch gewisse Schwächen der modellhaften Herleitung der Marktanteile deutlich. So kommt es in den Zonen II a und II b zu

²⁴ MA_i = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i; KA_i = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: LM-Vollsortimenter); V_i = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i; E_i = Größe, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird; S_i = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern; LFB = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

leicht differenten Marktanteilen, wenngleich weiterhin in Zone II a ein leicht höherer Marktanteil als in Zone II b zu erwarten ist. Dies ist u. a. auf die Wettbewerber östlich des Vorhabenstandortes im Stadtgebiet Varels zurückzuführen, welche die Sichtbarkeit bzw. Erreichbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone II b leicht einschränken (Parameter S).

In den Zonen III und IV kommt es durch die modellhafte Herleitung zu marginal geringeren Marktanteilen von jeweils etwa einem Prozentpunkt. In Zone I liegen die Marktanteile rd. 3 Prozentpunkte über den voranstehenden Ergebnissen in Tabelle 5. Hinsichtlich der Bewertung des Planvorhabens würde sich jedoch auch bei Annahme dieser marginal geringeren bzw. höheren Marktanteile in Summe keine Veränderung ergeben. Insbesondere die Konformität zum Kongruenzgebot würde hierdurch nicht tangiert werden.

Die seitens Stadt + Handel gewählte Abschätzung der Marktanteile korreliert weitestgehend mit der modellhaften Betrachtung, wenngleich Sonderfälle bei Stadt + Handel berücksichtigt und das Modell entsprechend kalibriert wurden. Dies ist mittels rein modellhafter Betrachtung nicht möglich (es erfolgt im Modell keine Gewichtung der Parameter wie bspw. in einem kalibrierten Huff-Modell).

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen sowie kommunalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Varel 2011 ein?

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich des Planvorhabens ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in dem dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) von Relevanz.

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2024 i. S. d. Worst Case-Ansatzes ohne die leicht positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens der Branche (s. Kapitel 4.3).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird für den Sortimentsbereich Baumarktsortiment mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die durch das Planvorhaben ausgelösten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im Worst Case im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Baumarktsortiment werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Varel	sonstige Lagen*	3,6	0,3	10
Bockhorn	sonstige Lagen**	< 0,7	0,1	8
Jade	sonstige Lagen	< 0,9	0,1	13
Rastede	sonstige Lagen	< 1,0	***	***
Sande	sonstige Lagen	< 1,4	0,1	7
Schortens	sonstige Lagen	< 0,9	***	***
Wilhelmshaven	sonstige Lagen	23,6	1,2	5
Zetel	sonstige Lagen	< 1,5	0,1	5
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz‘) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			0,2	
GESAMT**** (Worst Case)		33,3	2,1	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis baumarktmanager 2019, DIY – Dähne Verlag 2021, EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * ohne Bestandsmarkt Hagebau und Baustoffhandel Varel (Planvorhaben); ** ohne Bestandsmarkt Baustoffhandel Bockhorn (Planvorhaben); *** empirisch nicht mehr valide darstellbar; **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Baumarktsortiment von max. rd. 2,1 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Baumarktsortiment im Folgenden aufgezeigt.

Varel

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Varel

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Baumarktsortiment Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 10 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Varel induziert.

- Diese tangieren in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich v. a. den Baumarkt BAUDI an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße sowie deutlich nachrangig den Fachmarkt BFT an der Hafenstraße.

- Diese Märkte werden vor allem aufgrund ihrer räumlichen Nähe und der guten verkehrlichen Verbindung zum Vorhabenstandort von gewissen Umsatzumverteilungen bzw. der Vergleichbarkeit (Baumarkt) tangiert.

Negative Auswirkungen in Form einer Marktaufgabe/-umstrukturierung sind nicht zu erwarten:

- Die betroffenen Märkte weisen angesichts der räumlichen Nähe eine deutliche Überschneidung der Einzugsgebiete mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Die durch das Planvorhaben induzierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment deuten somit auf eine erhebliche Wettbewerbsintensivierung insbesondere für den Baumarkt BAUDI hin. Dieser weist im Vergleich zum Planvorhaben eine deutlich geringere Verkaufsflächendimensionierung auf und besitzt daher eine wesentlich geringere Strahlkraft.
- Bei dem **Fachmarkt BFT** handelt es sich um einen vom Planvorhaben abweichenden Betriebstypen, welcher ein z. T. differentes Angebotsspektrum sowie unterschiedliche Kundenstämme aufweist (Spezialisierung u. a. auf Bodenbeläge und Tapeten). Aufgrund dessen ergeben sich für diesen Markt nur geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen, die den Fortbestand des Marktes nicht gefährden.
- Der betroffene **Baumarkt BAUDI** profitiert jedoch von seiner Lage im ergänzenden Standortbereich Famila und angesichts der Nähe zu mehreren Einzelhandelsnutzungen (u. a. familia) sowie Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten von deutlichen Kopplungseffekten an seinem Standort. Zusätzlich profitiert der Markt von seiner verkehrsgünstigen Lage an der B 437 (hier: Bürgermeister-Heidenreich-Straße). Aus fachgutachterlicher Sicht wird angesichts dessen der BAUDI-Baumarkt die vorhabenbedingten Auswirkungen voraussichtlich verkraften.
- Gemäß DSSW Studie zu Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat sich als Orientierung ein Schwellenwert für Umsatzumverteilungen für nicht zentrenrelevante Sortimente von rd. 20 % grundsätzlich bewährt (vgl. DSSW 2014, S. 12). Die Höhe der Umsatzumverteilungen auf den betroffenen Markt ist daher zusätzlich zu relativieren.
- Im Fall eines Marktabgangs des BAUDI-Marktes kann das Angebot in dem Sortimentsbereich Baumarktsortiment weiterhin durch das Planvorhaben sowie z. T. den Fachmarkt BFT offeriert werden, wodurch auch im Fall einer Marktaufgabe bzw. -umstrukturierung keine städtebaulich negativen Auswirkungen für die Stadt Varel zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgung der Bevölkerung in Varel** sind nicht zu erwarten.

Bockhorn

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Bockhorn

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Baumarktsortiment Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 8 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bockhorn induziert.

- Diese tangieren v. a. den Sonderpreis-Baumarkt am Standort Klinkerhof als einzigen strukturprägenden Anbieter in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der betroffene **Sonderpreis-Baumarkt** profitiert von seiner Lage im Kern der Gemeinde Bockhorn, von Kopplungsbeziehungen mit benachbarten Einzelhandelsbetrieben und von der verkehrsgünstigen Lage an der K 102 (hier: Alte Bahnlinie) sowie der nahegelegenen Anbindungen an die B 437.
- Es handelt sich bei dem Markt um einen zum Planvorhaben teilweise differierten Betriebstypen (Sonderpreis-Baumarkt), welcher zudem eine unterschiedliche Angebotsspezialisierung aufweist (u. a. Sonderposten) und ist somit auf einen teilweise unterschiedlichen Kundenstamm ausgerichtet.
- Der Sonderpreis-Baumarkt ist bereits am Markt etabliert und profitiert perspektivisch von der Verlagerung des Baustoffhandels Bockhorn, wodurch der Markt innerhalb der Kommune Bockhorn künftig den einzigen strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Baumarktsortiment darstellt.
- Aufgrund der genannten Aspekte wird der betroffene Betrieb die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen voraussichtlich verkraften.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgung der Bevölkerung in Bockhorn** sind nicht zu erwarten.

Jade

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Jade

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Baumarktsortiment Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 13 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Jade induziert.

- Diese tangieren im Sortimentsbereich Baumarktsortiment insbesondere den Baustoffmarkt Gebr. Diekmann GmbH an der B 437 als einzigen strukturprägenden Anbieter.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Bei dem **Baustoffmarkt Gebr. Diekmann GmbH** handelt es sich um einen zum Hagebaumarkt des Planvorhabens gleichen Betriebstypen (Baumarkt), wodurch von einer Wettbewerbsintensivierung für den betroffenen Markt auszugehen ist.
- Angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort sowie der Vergleichbarkeit besteht eine gewisse Überschneidung des Einzugsbereiches des betroffenen Marktes mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens (insbesondere des Hagebaumarktes). Der Baustoffmarkt Gebr. Diekmann GmbH weist im Vergleich zum Planvorhaben hingegen eine deutlich niedrigere sortimentspezifische Verkaufsfläche und somit ein spezialisierteres

Warenangebot auf und ist dadurch lediglich auf die umliegenden Siedlungsbereiche ausgerichtet.

- Der Markt weist an seinem Standort über die B 437 eine gute Erreichbarkeit für den MIV auf.
- Gemäß DSSW Studie zu Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat sich als Orientierung ein Schwellenwert für Umsatzumverteilungen für nicht zentrenrelevante Sortimente von rd. 20 % grundsätzlich bewährt (vgl. DSSW 2014, S. 12). Die Höhe der Umsatzumverteilungen auf den betroffenen Markt ist daher zu relativieren.
- In der Zusammenschau der genannten Aspekte wird der betroffene Betrieb die vorhabenbedingten Auswirkungen voraussichtlich verkraften.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgung der Bevölkerung in Jade** sind nicht zu erwarten.

Sande

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Sande

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Baumarktsortiment Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 7 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Sande induziert.

- Diese tangieren v. a. den Baustoffhandel Bauzentrum Sande an der Bahnhofstraße als einzigen strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Baumarktsortiment.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das **Bauzentrum Sande** weist im Vergleich zum geplanten Baustoffhandel des Planvorhabens den gleichen Betriebstyp auf, was auf eine gewisse Wettbewerbsintensivierung für den Betrieb hindeutet.
- Der betroffene Betrieb profitiert von einer guten MIV-Anbindung über die L 815. Angesichts der hohen Distanz zum Vorhabenstandort (> 15,0 km) besteht zudem keine wesentliche Überschneidung des Einzugsbereiches des betroffenen Marktes mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen für diesen Betrieb sind somit als vertretbar zu bewerten.
- Der betroffene Baustoffhandel ist bereits am Markt etabliert und es ist davon auszugehen, dass dieser auch nach Realisierung des Planvorhabens Umsätze erzielen wird, die einen wirtschaftlichen Fortbestand nicht gefährden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgung der Bevölkerung in Sande** sind nicht zu erwarten.

Wilhelmshaven

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Wilhelmshaven

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Baumarktsortiment Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,2 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Wilhelmshaven induziert.

- Diese tangieren im Baumarktsortiment v. a. den Hornbach-Baumarkt am Standort Heuweg sowie deutlich nachgeordnet den Fachanbieter tedox an der Ernst-Barlach-Straße, den Sonderpreis-Baumarkt am Banter Weg, das Bauzentrum Wilhelmshaven am Standort Groß Belt und den Fachmarkt Hammer an der Güterstraße.
- Diese Märkte werden vor allem aufgrund ihrer guten verkehrlichen Verbindung zum Vorhabenstandort von gewissen Umsatzumverteilungen bzw. der Vergleichbarkeit (Baumarkt bzw. Baustoffhandel) tangiert.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der am Standort Heuweg verortete **Baumarkt Hornbach** befindet sich am nördlichen Rand des Untersuchungsraums. Aufgrund der deutlichen Entfernung zum Vorhabenstandort (> 20 km) sowie seiner sehr guten Anbindung an die B 210 sowie weiterführend an die A 29 (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz) besitzt der in Rede stehende Markt ein zum Planvorhaben differentes Einzugsgebiet. Der betroffene Baumarkt ist bereits am Markt etabliert und es ist davon auszugehen, dass dieser auch nach Realisierung des Planvorhabens Umsätze erzielen wird, die einen wirtschaftlichen Fortbestand nicht gefährden. Der großzügig dimensionierte Markt profitiert darüber hinaus von seiner breiten Sortimentsauslage sowie von seiner überörtlichen Strahlkraft.
- Für die weiteren betroffenen strukturprägenden Märkte **tedox, Sonderpreis-Baumarkt, Bauzentrum Wilhelmshaven** und **Hammer** ergeben sich angesichts der großen Distanz zum Vorhabenstandort (> 20 km) lediglich sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen. Die Märkte weisen im Vergleich zum Planvorhaben eine deutlich geringere Verkaufsflächendimensionierung auf, wodurch das wesentliche Einzugsgebiet der Märkte überwiegend die Siedlungsbereiche der Stadt Wilhelmshaven sowie unmittelbar umliegender Kommunen umfasst.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgung der Bevölkerung in Wilhelmshaven** sind nicht zu erwarten.

Zetel

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Zetel

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Baumarktsortiment Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Zetel induziert.

- Diese tangieren v. a. den Baustoffhandel Lonecke GmbH & Co. KG an der Neuenburger Straße als einzigen strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Baumarktsortiment.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Betrieb **Lonecke GmbH & Co. KG** weist im Vergleich zum geplanten Baustoffhandel des Planvorhabens den gleichen Betriebstyp auf, was auf eine gewisse Wettbewerbsintensivierung für den Betrieb hindeutet. Der Markt profitiert jedoch von der Verlagerung des bisher bestehenden Baustoffhandels in der Nachbarkommune Bockhorn an den in größerer Entfernung liegenden Standort in Varel. Für den betroffenen Betrieb ist somit eine gewisse Steigerung der Marktdurchdringung in seinem Einzugsgebiet anzunehmen.
- Der betroffene Betrieb profitiert darüber hinaus von seiner integrierten Lage im Ortskern der Gemeinde Zetel und der Nähe zu weiteren Einzelhandelsangeboten. Angesichts der angeführten Gründe sind nur geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen für diesen Betrieb zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgung der Bevölkerung in Zetel** sind nicht zu erwarten.

Rastede, Schortens

Weitere Strukturen im Untersuchungsraum

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Baumarktsortiment Umsatzumverteilungen auf die weiteren Versorgungsstrukturen der Teilbereiche der Kommunen Rastede und Schortens im Untersuchungsraum in nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen können demnach ausgeschlossen werden. Dies begründet sich neben der Vergleichbarkeit der Angebotsstrukturen auch aufgrund der deutlichen Entfernung zum Planvorhaben (jeweils > 21,0 km), wodurch von keiner nennenswerten Überschneidung der jeweiligen Einzugsgebiete auszugehen ist.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgung der Bevölkerung in den Kommunen Rastede und Schortens** können ausgeschlossen werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Baumarktsortiment sind nicht zu erwarten.

6.3 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LROP-VO NIEDERSACHSEN 2017)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden ergänzend zu den vorherigen Ausführungen

die relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) dargestellt.

Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der LROP-VO Niedersachsen 2017

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).“

Bei den Planvorhaben handelt es sich um zwei jeweils großflächige Einzelhandelsbetriebe, die perspektivisch eine Agglomeration bilden. Bei der Agglomeration handelt es sich somit um zwei selbstständige Einzelhandelsbetriebe, die in räumlicher Nähe zueinander angesiedelt sind und in Gesamtbetrachtung als Einzelhandelsgroßprojekt i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 anzusehen sind.

Einordnung:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017.
- Dementsprechend gilt es, das Vorhaben hinsichtlich seiner Konformität zu den Ziffern 03 bis 10 einzuordnen und zu prüfen.

Kongruenzgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).“

Einordnung:

- Die Stadt Varel stellt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 ein Mittelzentrum dar²⁵. Der Kongruenzraum der Stadt Varel in Bezug auf aperiodische Sortimente wird im RROP LK Friesland 2020 festgelegt²⁶. Gem. RROP LK Friesland 2020 umfasst der Kongruenzraum des Mittelzentrums Varel neben der Stadt Varel die Gemeinden Bockhorn und Zetel sowie die Ortsteile Jaderberg, Diekmannshausen und Schweiburg der Gemeinde Jade²⁷. Der

²⁵ Vgl. LROP-VO Niedersachsen 2017, S. 18.

²⁶ Vgl. RROP LK Friesland 2020, Anhang 2, S. 2.

²⁷ Vgl. RROP LK Friesland 2020, Anhang 2, S. 2. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die anrechenbare Kaufkraft für die Kommunen Varel, Bockhorn und Zetel 100 %, für den Ortsteil Jaderberg 40 % und für die Ortsteile Diekmannshausen und Schweiburg 80 % beträgt.

Kongruenzraum für das Planvorhaben umfasst somit rd. 47.500 Einwohner (Prognosehorizont 2024).

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:

- Wie in Kapitel 4.1 in Abbildung 3 dargestellt, umfassen Zone I, Zone II a und Zone II b des Einzugsgebietes des Planvorhabens Siedlungsbereiche des Kongruenzraumes der Stadt Varel, wobei nicht alle Siedlungsbereiche der Gemeinden Bockhorn und Zetel – insbesondere die Bereiche in peripheren ländlichen Gebieten – umfasst werden. In diesen Bereichen (Zone I, II a und II b) leben 46.340 Einwohner (Prognosehorizont 2024).
- In Kapitel 5.4 wird anhand des erstellten Marktanteilsmodells dargelegt, dass rd. 88 % des prognostizierten Umsatzes im Hauptsortimentsbereich Baumarktsortiment aus dem Kongruenzraum der Stadt Varel generiert werden. Somit werden deutlich weniger als die gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 vorgegebenen 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des Kongruenzraumes erzielt. Angesichts der Wettbewerbsstrukturen sowie der siedlungsräumlichen, verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum kann von einem identischen Einzugsgebiet für die Randsortimente des Planvorhabens ausgegangen werden.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Kongruenzgebot.

Konzentrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

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

Einordnung:

- Die Stadt Varel ist gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Der Prüfstandort befindet sich im westlichen Bereich der Kernstadt Varel und liegt innerhalb des im RROP LK Friesland 2020 ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Varel²⁸.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrationsgebot.

²⁸ Vgl. RROP LK Friesland 2020, S. 96.

Integrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 06:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“

Einordnung:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Varel 2011 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und demnach außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017.
- Der Vorhabenstandort verfügt über eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung über die B 437 (hier: Bockhorner Straße), welche eine Verbindung zur A 29 in westlicher Richtung herstellt. Zudem erfolgt der Anschluss an den ÖPNV über den unmittelbar nordöstlich vom Vorhabenstandort gelegenen Bushaltepunkt „Varel Panzerstraße“. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als gut zu bewerten (s. Kapitel 3.2).
- Das Vorhaben befindet sich in der westlichen Kernstadt des ausgewiesenen Mittelzentrums Varel. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Varels befindet (siehe Konzentrationsgebot).
- Die nicht zentrenrelevanten Sortimente umfassen insgesamt rd. 96 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens (Baumarktsortiment zzgl. der Sortimente Fahrräder und Zubehör, Gartenartikel, Kfz-Zubehör, Leuchten/Lampen, Möbel sowie Pflanzen/Samen). Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente beträgt rd. 4 % und übersteigt somit weder die 10 %-Schwelle der Gesamtverkaufsfläche noch die 800 m² Verkaufsfläche in Summe (s. Kapitel 5.1).
- Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Verkaufsflächenverhältnis sich im Zuge des Planvorhabens verändert und der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente perspektivisch verringert wird, während sich der Anteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente erhöht. Zudem ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung kein Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente vorgesehen, sondern eine Verkaufsflächenreduzierung um 48 m² (s. Kapitel 5.1).
- Ein regionales Einzelhandelskonzept besteht in der Region des Planvorhabens aktuell nicht. Im EHK Varel 2011 wird der Vorhabenstandort jedoch als Sonderstandort ausgewiesen, welcher aufgrund der Angebotsstruktur

eine gesamtstädtische und teilweise auch überörtliche Versorgungsfunktion übernimmt. Gemäß EHK Varel 2011 ist der Sonderstandort als Positivstandort für Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment definiert.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Integrationsgebot.

Abstimmungsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 07:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.“

„Die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel erfordert im Sinne der Sicherung und Entwicklung regional- und stadtverträglicher Versorgungsstrukturen Abstimmung im regionalen bzw. überregionalen Rahmen. [...] Interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte können dabei einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von regional unverträglichen Konkurrenzen zwischen den Städten und Gemeinden leisten.“

Einordnung:

- Ein regionales Einzelhandelskonzept besteht in der Region des Planvorhabens aktuell nicht. Lediglich für die einzelnen Kommunen im Untersuchungsraum liegen Einzelhandelskonzepte vor (mit Ausnahme der Kommunen Zetel, Jade und Friedeburg, welche über kein Einzelhandelskonzept verfügen).
- Gemäß RROP LK Friesland 2020 soll hinsichtlich der Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte zudem der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland berücksichtigt werden. Im Rahmen dessen ist ein interkommunales Moderationsverfahren vorgesehen, welches die Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens aufgrund der Erreichbarkeit, der Lage, der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche und der Attraktivitätssteigerung bestehender Einzelhandelsagglomerationen sowie die Deckung des Vorhabens mit den für die zentralörtliche Stufe typischen Angebotsformen prüfen soll.
- Gemäß der Ausführungen in Kapitel 6.1 und 6.2 zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens sind unter Berücksichtigung der genannten Prüfkriterien (Erreichbarkeit, Lage, Verkaufsflächensteigerung, Attraktivitätssteigerung) keine negativen Auswirkungen auf die Strukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.
- Zudem sind Mittelzentren gem. RROP LK Friesland 2020 für die Versorgung mit Angeboten des gehobenen Bedarfs zuständig, was u. a. Einzelhandelsangebote des aperiodischen Bedarfs umfasst²⁹. Darunter fällt das

²⁹ Vgl. RROP LK Friesland 2020, S. 78.

Planvorhaben mit dem Kernsortiment Baumarktsortiment, womit die Angebotsform des Planvorhabens der zentralörtlichen Stufe Varels als Mittelzentrum entspricht.

- Das Vorhaben an Standort Panzerstraße ist aus fachgutachterlicher Sicht konform zu den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Eine raumordnerische Schieflage kann ausgeschlossen werden (s. Kapitel 6.4).

Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland kongruent zum Abstimmungsgebot.

Beeinträchtungsverbot

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 (Beeinträchtungsverbot).“

Einordnung:

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen sowie versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens wurden in den Kapiteln 6.1 und 6.2 untersucht und bewertet. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den Kommunen des Untersuchungsraumes sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Beeinträchtungsverbot.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.

6.4 EINORDNUNG IN DIE RAUMORDNERISCHEN VORGABEN (RROP LK FRIESLAND 2020)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland 2020 (RROP LK Friesland 2020) stellt neben den Festsetzungen der LROP-VO Niedersachsen 2017 wichtige planerische Ergänzungen, Ziele, Grundsätze und Hinweise zu den Inhalte der LROP-VO Niedersachsen 2017 dar. Im Folgenden werden die für das Planvorhaben relevanten Vorgaben des RROP LK Friesland 2020 aufgezeigt.

„Im Landkreis Friesland sind in Bezug auf Einzelhandelsneuansiedlungen oder -erweiterungen das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Abstimmungsgebot sowie das Beeinträchtungsverbot anzuwenden. Ihre Steuerung erfolgt durch das LROP 2017.“ (RROP LK Friesland 2020, S. 92).

Einordnung:

- Wie in Kapitel 6.3 dargelegt, ist das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Weiterhin ist gemäß RROP LK Friesland 2020 „bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten [...] der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen“ (RROP LK Friesland 2020, S. 88).

„Der Landkreis Friesland ist Teil der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Als Instrument zur frühzeitigen Abstimmung von Einzelhandelsgroßprojekten wurde der Leitfaden für die Einzelhandelskooperation Ost-Friesland auf den Weg gebracht. Sie ist Grundlage der interkommunalen Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Kreisgebietes und den umliegenden Gebietskörperschaften. Neue Entwicklungen im Einzelhandel oder Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen soll durch eine fortwährende Fortschreibung der Einzelhandelskooperation Rechnung getragen werden.“ (RROP LK Friesland 2020, S. 99).

Der Leitfaden für die Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland definiert fünf Prüfregelein. Die Regeln werden im Folgenden dargestellt und das Planvorhaben wird in diese eingeordnet.

Prüfregel 1: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?

Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich in der Kernstadt Varels am ausgewiesenen Sonderstandort Panzerstraße westlich der Innenstadt. Da es sich bei dem Planvorhaben u. a. um eine Erweiterung des bestehenden Hagebaumarktes handelt, welcher am Sonderstandort Panzerstraße mit weiteren Einzelhandelsbetrieben verortet ist, ist die Erschließung des Standortes bereits gegeben. Die Anbindung an den MIV ist über die Panzerstraße und insbesondere deren Verbindung zur B 437 (hier: Bürgermeister-Heidenreich-Straße) nördlich des Vorhabenstandortes gegeben, welche die Stadt Varel in Ost-West-Richtung durchquert. Diese schließt in rd. 1,5 km westlicher Richtung an die A 29 an, wodurch eine regionale sowie überregionale Anbindung gegeben ist. Der Vorhabenstandort ist somit für die umliegenden Kommunen gut erreichbar.

Das Planvorhaben weist angesichts seiner Sortimentsausrichtung (Baumarktsortiment als Hauptsortiment) überwiegend eine Autokundenorientierung auf, wodurch die Erreichbarkeit mittels ÖPNV sowie Fernverkehr lediglich eine nachrangige Bedeutung hat.

Im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes erstreckt sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens insbesondere in Nord-Süd-Richtung sowie in Ost-West-Richtung entlang der genannten Verkehrsachsen (B 437 und A 29) und umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet Varels auch Teilbereiche der umliegenden Kommunen. Eine wesentliche vorhabenbedingte Erweiterung des Einzugsgebietes ist nicht anzunehmen, wengleich durch das Erweiterungs- sowie Neuansiedlungsvorhaben eine leicht höhere Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten ist.

Zusätzlich ist zu prüfen, inwiefern eine Vergleichbarkeit des Planvorhabens mit bereits bestehenden Nutzungen besteht und ob gegebenenfalls eine stärkere Betroffenheit für diese Betriebe zu erwarten ist. Die nächstgelegenen, zum Planvorhaben vergleichbaren Wettbewerber sind die Baumärkte BAUDI ebenfalls in Varel und Zimmermann Sonderposten-Baumarkt in Bockhorn sowie der Fachmarkt BFT in Varel und der Baustoffmarkt Gebr. Diekmann GmbH in Jade. Neben dem

weisen weitere wenige Einzelhandelsbetriebe, welche das Baumarktsortiment lediglich im Randsortiment offerieren, eine geringe Angebotsüberschneidung auf. Aufgrund dieser Vergleichbarkeit der aufgezählten Betriebe hinsichtlich ihres Hauptsortiments (Baumarktsortiment) werden diese von den höchsten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffen. In Kapitel 6.2 wird dargelegt, dass durch das Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die betroffenen Kommunen zu erwarten sind.

Prüfregel 2: Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen zu erwarten?

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage und ist gemäß EHK Varel 2011 innerhalb des Sonderstandortes Panzerstraße verortet. Sonderstandorte dienen nicht primär der Nahversorgung, sondern ihre Angebotsstruktur ist insbesondere auf größere Standortbereiche oder auch die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet.

Den Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens bildet das nicht zentrenrelevante Sortiment Baumarktsortiment. Das Angebotsnetz großflächiger Baumärkte stellt sich relativ weitmaschig dar, sodass dem Planvorhaben grundsätzlich eine weitreichende Versorgungsfunktion zukommt, welche über die Kommunalgrenzen Varels hinausreichen. Neben dem offeriert das Planvorhaben bereits heute als wesentlicher Anbieter im Baumarktsortiment einen wesentlichen Angebotschwerpunkt in Varel. Das Vorhaben ist insgesamt auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Varel ausgerichtet.

Prüfregel 3: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?

Angesichts der derzeitigen Zentralität im Baumarktsortiment in Varel von rd. 62 % wird deutlich, dass die Bestandsstrukturen derzeit nicht die gegebene Kaufkraft in Varel binden können. Das Planvorhaben trägt somit in seiner Ausprägung zum Ausbau des Angebotes im Segment Bausortiment bei, wodurch die Stadt Varel seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht werden kann.

Vom Planvorhaben sind gemäß der erfolgten städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen zu erwarten (s. Kapitel 6.1 und 6.2). Die prozentualen Umsatzumverteilungen betragen max. 13 % (sonstige Lagen Jade), wobei sich gemäß DSSW Studie zu Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe als Orientierung ein Schwellenwert für Umsatzumverteilungen für nicht zentrenrelevante Sortimente von rd. 20 % grundsätzlich bewährt hat (vgl. DSSW 2014, S. 12). Die Überschreitung des 10 %-Schwellenwertes der Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Lagen in Jade ist demnach zu relativieren (s. auch weitere Argumentation in Kapitel 6.2).

Prüfregel 4: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch eine Neuansiedlung aus?

Das Planvorhaben befindet sich am Sonderstandort Panzerstraße. Da es sich bei dem Planvorhaben u. a. um die Erweiterung eines bestehenden Marktes handelt,

besteht bereits heute eine gewisse Kundenfrequenz am Vorhabenstandort. Von einer wesentlichen Attraktivitätssteigerung sowie daraus resultierende Frequenz- und Umsatzsteigerungen am Sonderstandort Panzerstraße sind angesichts der bereits bestehenden Angebotssituation (Erweiterungsvorhaben, und überwiegend auf Großhandel ausgerichtete Neuansiedlung) sowie der z. T. sehr differenzierten Angebotsspektren und Sortimentierungen der weiteren Betriebe am Sonderstandort (LIDL, Euronics XXL, Raiffeisen-Markt, JYSK) im Vergleich zum Planvorhaben nicht zu erwarten. Neben dem bestehen zwischen den Märkten des Planvorhabens und den weiteren am Sonderstandort Panzerstraße verorteten Betrieben aktuell wie auch perspektivisch nur marginale Synergieeffekte. Dies ist u. a. auf die Erschließung der Märkte zurückzuführen. Die Zufahrt zum Planvorhaben erfolgt über die Panzerstraße östlich des Vorhabenstandortes, während die weiteren Betriebe am Sonderstandort Panzerstraße über die Gertrud-Barthel-Straße in östlicher und auch westlicher Richtung erreichbar sind.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Sortimentserweiterung am Standort im Rahmen des Planvorhabens im gleichen bzw. bestehenden Angebotsspektrum erfolgt, d. h. die bestehende Sortimentspalette am Standort verändert sich nicht wesentlich.

Insgesamt ist für den gesamten Sonderstandort Panzerstraße somit lediglich eine leichte Attraktivitätssteigerung anzunehmen, wodurch keine wesentlichen Auswirkungen auf Nachbarkommunen anzunehmen sind.

Prüfregel 5: Deckt sich die Neuansiedlung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?

Mittelzentren sind gem. RROP LK Friesland 2020 für die Versorgung mit Angeboten des gehobenen Bedarfs zuständig, was u. a. Einzelhandelsangebote des aperiodischen Bedarfs umfasst³⁰. Darunter fällt das Planvorhaben mit dem Kernsortiment Baumarktsortiment, womit die Angebotsform des Planvorhabens der zentralörtlichen Stufe Varels als Mittelzentrum entspricht.

Das Vorhaben an Standort Panzerstraße ist aus fachgutachterlicher Sicht konform zu den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Eine raumordnerische Schiefelage kann ausgeschlossen werden.

Das Planvorhaben entspricht den Vorgaben des RROP LK Friesland 2020.

6.5 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK VAREL 2011)

Im Folgenden wird das Planvorhaben in die prüfungsrelevanten konzeptionellen Bausteine des EHK Varel 2011 eingeordnet.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Sonderstandortes Panzerstraße. „Der empfohlene Sonderstandort sollte im Rahmen der Ansiedlungsleit-sätze [...] und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.“ (EHK Varel 2011, S. 107).

³⁰ Vgl. RROP LK Friesland 2020, S. 78.

Das EHK Varel 2011 formuliert zudem den folgenden für das Planvorhaben relevanten Ansiedlungsleitsatz:

Leitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel primär an dem im Zentrenkonzept dafür ausgewiesenen Sonderstandort Panzerstraße sowie ergänzend dazu in den zentralen Versorgungsbereichen.

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär am Sonderstandort Panzerstraße angesiedelt werden.“ (EHK Varel 2011, S. 127).

Bzgl. des Planvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (s. Kapitel 5.1).
- Das Planvorhaben befindet sich gem. EHK Varel 2011 aktuell wie perspektivisch innerhalb des Sonderstandortes Panzerstraße³¹, an dem Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gem. EHK Varel 2011 grundsätzlich zulässig sind.
- Gemäß EHK Varel 2011 besteht in Varel ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rd. 2.800 m² in der Warengruppe Baumarkt (bis 2020)³², wodurch gewisse Erweiterungspotenziale für den Bestand deutlich werden. Diese Potenziale werden durch die Verringerung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Baumarktsortiment in Varel bis heute, die u. a. auf eine veränderte Sortimentierung des Hagebaumarktes zurückzuführen ist, verstärkt (s. Kapitel 4.3).

Das Planvorhaben ist als kongruent zu den Vorgaben des EHK Varel 2011 zu bewerten.

³¹ Vgl. EHK Varel 2011, S. 107.

³² Vgl. EHK Varel 2011, S. 78.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Varel ist die Erweiterung und Neuaufstellung des Hagebaumarktes am Standort Panzerstraße 3 projektiert. Das Angebot des Baumarktes soll u. a. um einen Baustoff-Drive-In ergänzt werden. Zusätzlich wird die Ansiedlung eines Baustoffhandels angestrebt, welcher einen Zusammenschluss zweier bestehender Baustoffzentren darstellt, die im Zuge der Entwicklungen vom Markt abgehen werden. Hierbei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass das Angebot eines Baustoffhandels überwiegend auf den Großhandel und nur nachrangig auf den Einzelhandel ausgelegt ist. Insgesamt wird eine zukunftsfähige Neuaufstellung des Standortes angestrebt, wodurch ein attraktiver ganzheitlicher Bauzentrums-Standort entstehen soll, an dem ein ineinandergreifendes Zusammenspiel zwischen Einzel- und Großhandel stattfinden kann.

Konkret wird folgende Planung avisiert und nachfolgend bewertet:

- Erweiterung des Hagebaumarktes von 5.261 m² auf 7.653 m² GVKF (+ 2.392 m²; inkl. Baustoff-Drive-In mit 2.416 m² VKF),
- Ansiedlung eines Baustoffhandels mit einer GVKF von 1.530 m² (davon Außenstellungsfläche 830 m²),
- Schließung des BZN Varel am Standort Friedrich-Ebert-Straße 59 mit 1.000 m² GVKF (davon Außenstellungsfläche 400 m²),
- Schließung des BZN Bockhorn am Standort Uhlhornstraße 23 mit 1.200 m² GVKF (davon Außenstellungsfläche 600 m²).

Angesichts der avisierten Planung ist insbesondere das Teilsortiment Baustoffe des Baumarktsortiments i. e. S. von Relevanz.

Durch den Zusammenschluss der beiden bestehenden Baustoffzentren zu einem Betrieb verringert sich die avisierte Verkaufsfläche im Vergleich zur Bestandssituation um 670 m² VKF. Insgesamt ist somit ein Verkaufsflächenzuwachs von 1.722 m² VKF für das Planvorhaben vorgesehen. Knapp 4 % der Verkaufsfläche wird nach dem aktuellen Planungsstand auf gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 zentrenrelevante Sortimente entfallen.

Bei dem Planvorhaben (Hagebaumarkt + Baustoffhandel) handelt es sich aufgrund der avisierten Gesamtverkaufsfläche (insgesamt 9.183 m² VKF) um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF), zumal insbesondere der „klassische“ Hagebaumarkt im Vergleich zum Baustoffhandel zu einem überwiegenden Teil seine Umsätze im Einzelhandel generiert.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

- Eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.1 sowie Kapitel 6.2).

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf die sonstigen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Einordnung gemäß raumordnerischer Grundlagen

- Wie in Kapitel 6.3 dargelegt, ist das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.
- Das Vorhaben an Standort Panzerstraße ist aus fachgutachterlicher Sicht konform zu den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Eine raumordnerische Schiefelage kann ausgeschlossen werden.

Das Planvorhaben entspricht den Vorgaben des RROP LK Friesland 2020.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist angesichts seiner Lage im Sonderstandort Panzerstraße, welcher als Positivstandort für Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment festgelegt ist, konform zu den relevanten Vorgaben des EHK Varel 2011.

Das Planvorhaben konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK Varel 2011) sowie zu normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LROP-VO Niedersachsen 2017 und RROP LK Friesland 2020).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	9
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	12
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	16
Abbildung 4:	Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Heimwerkermärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2024)	11
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz Baumarktsortiment im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	18
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Baumarktsortiment.....	19
Tabelle 4:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	23
Tabelle 5:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Baumarktsortiment nach Zonen	30
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case) – hier Darstellung auf Basis der baurechtlichen Verkaufsfläche (ungewichtet*)	32
Tabelle 7:	modellhafte Herleitung der Marktanteile.....	35
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment (Worst Case).....	38

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

Baumarktmanager (2019): baumarktmanager 4/2019.

BBE Handelsberatung GmbH (2020): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

DSSW (2014): Langzeitwirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Kurzfassung.

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

SONSTIGE QUELLEN

Dähne Verlag (2022): Statistik Baumarkt + Garten 2022, Ettlingen.

Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN-Online Datenbank.

Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland, Jever.

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

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43