

Fort- schreibung

Einzelhandelskonzept für die Stadt Varel

Ergebnisstand unter Berücksichtigung der Anregungen und Diskussionen aus den drei Fach-Arbeitskreisen vom 24.11.2022, 22.03.2023 und 25.04.2023

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz | 13.06.2023 | Rathaus II der Stadt Varel

Björn Wickenfeld, M.Sc.

Ausgangssituation/Zielstellung

Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel



Konzept-Fortschreibung

- Würdigung der aktuellen Rechtsprechung (u. a. LROP Niedersachsen)
- Aktualisierung/Würdigung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen
- Darstellung von Handlungsbedarfen
- Reflexion der übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele
- Überprüfung des Zentren- und Standortmodells
- Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes
- Überprüfung und Modifizierung der Vareler Sortimentsliste
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze

- Endbericht -

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Ziel:

Stärkung der Gesamtstadt

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Sicherung und sortimentspezifische Stärkung der Einzelhandelszentralität
- Sicherung und Erhöhung der Einkaufsqualität
- Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive
- Sicherung und Stärkung von kommunalen und regionalen Alleinstellungsmerkmalen und Besonderheiten
- Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und den Ergänzungsstandorten

2. Ziel:

Städtebaulich-funktionale Stärkung des ZVB Innenstadtzentrum

- Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung
- Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für das Innenstadtzentrum
- Stärken bewusst und zielgruppenspezifisch weiterentwickeln
- (Weiterhin) Profilierung und Fokus auf Beratung/Service, Individualität sowie Erlebnis und Aufenthaltsqualitäten)
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandels als belebender Faktor

3. Ziel:

Städtebaulich-funktionale Stärkung des Nahversorgungszentrums

- Versorgungsfunktion des NVZ sichern und bedarfsgerechte weiterentwickeln (Fokus auf vorrangigen Versorgungsauftrag im Bereich der Grundversorgung)
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen

4. Ziel:

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Nahversorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels zukunftsfähig aufstellen
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den ZVB (schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden)
- Städtebaulich integrierte Standorte sichern sowie funktionsgerecht stärken und ergänzen (ohne schädliche Auswirkungen auf die ZVB)
- Außerhalb der Kernstadt und Oberstrohe: stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen

5. Ziel:

Angebotsergänzung außerhalb des ZVB

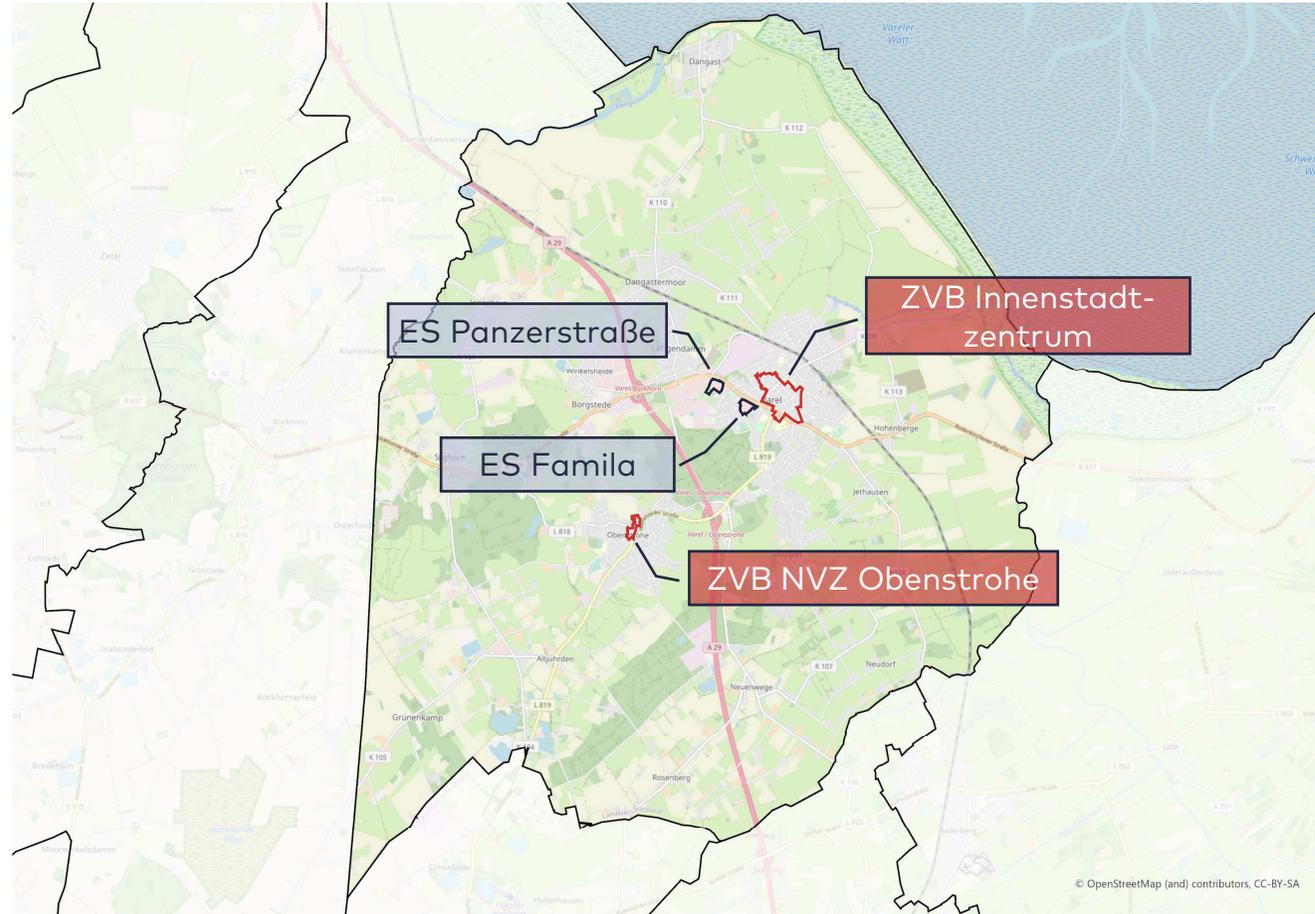
- Sinnvolle Angebotsergänzung der ZVB durch Standorte außerhalb der Zentrenstruktur
- Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die ZVB und die Nahversorgung
- Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung sollte insbesondere eine mit dem Innenstadtzentrum abgestimmte Entwicklung erfolgen
- Voraussetzung ist eine städtebaulich verträgliche und landesplanerisch konforme Projektrealisierung
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Zentren- und Standortmodell für die Stadt Varel

Zielperspektive (Empfehlung)

Administrative Grenzen

- Kommune
- ZVB EHK 2023
- Ergänzungsstandort EHK 2023



- Mit dem Innenstadtzentrum sowie dem NVZ Obenstrohe werden nach wie vor zwei ZVB im Stadtgebiet empfohlen
 - Überprüfung der räumlichen Abgrenzung und Herleitung von Entwicklungszielen
- Ergänzungsstandorte Famila und Panzerstraße als weitere Angebotsschwerpunkte
 - Beschreibung von Funktion und Formulierung standortspezifischer Entwicklungsziele

Zentren- und Standortmodell für die Stadt Varel

Weitere strukturprägende Einzelhandelsstandorte (Auswahl)

Administrative Grenzen

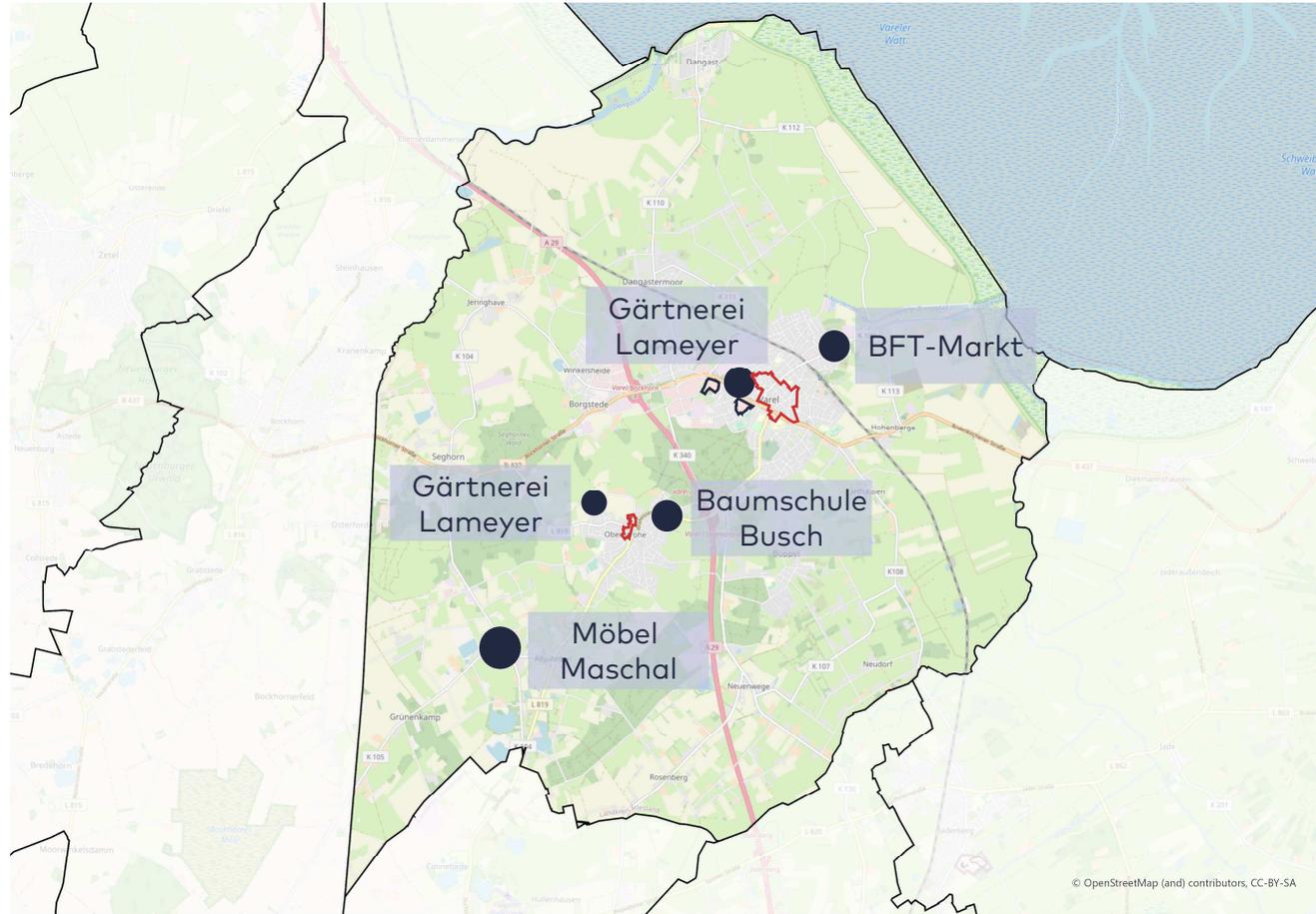
- ☐ Kommune
- ☐ Stadtteil

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

ZVB EHK 2023

- ☐ Ergänzungsstandort EHK 2023



- Außerhalb der ausgewiesenen ZVB und Ergänzungsstandorte bestehen im Stadtgebiet von Varel weitere Versorgungsstandorte (in Einzellage), denen eine wichtige (über-) örtliche Versorgungsfunktion zukommt
- Maßgeblich für die Steuerung sind die standortspezifisch relevanten Steuerungsleitsätze in Verbindung mit der örtlichen Sortimentsliste

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

Nahversorgungskonzept

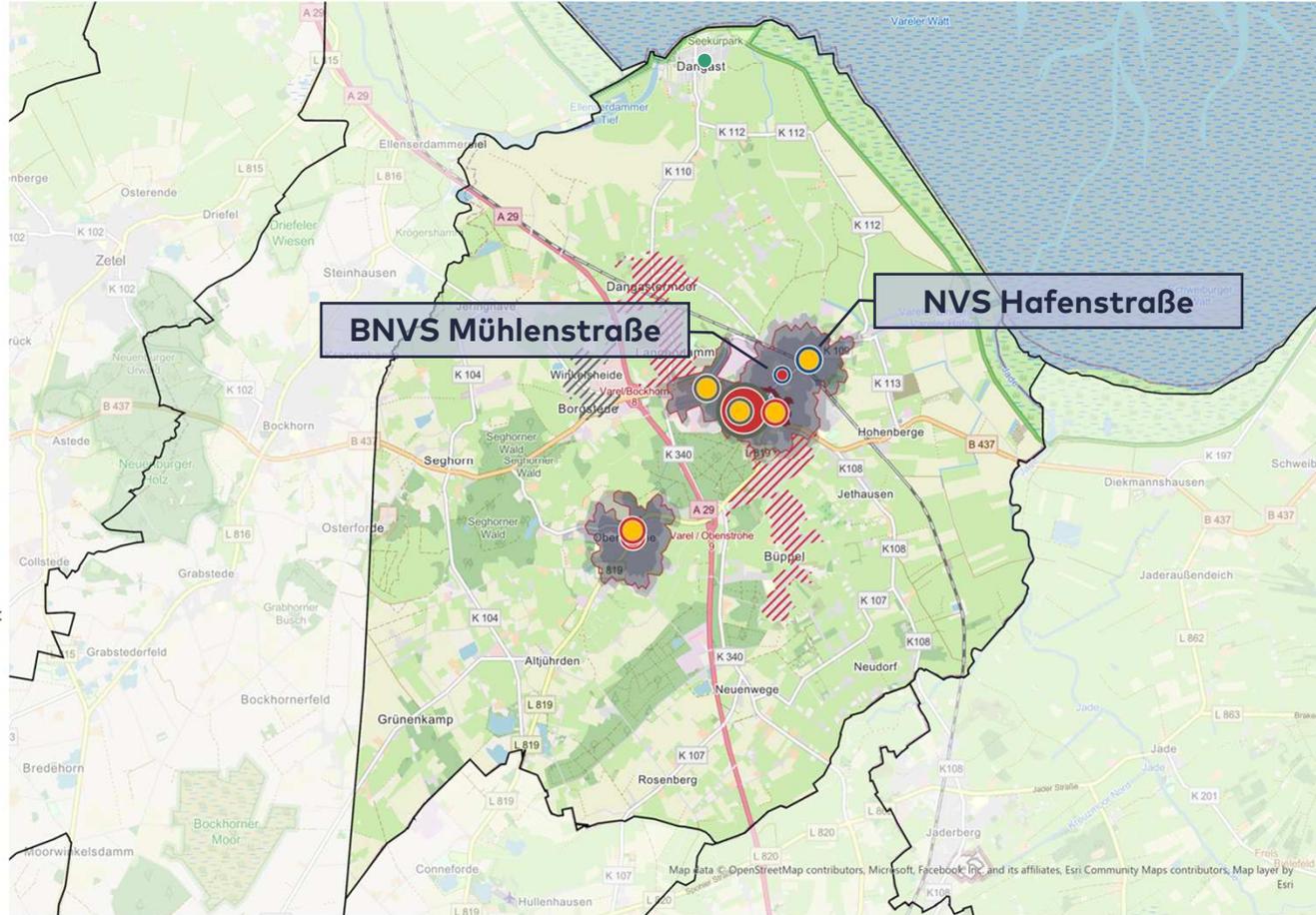
Zielstellung

- Erhalt und zielgerichtete Stärkung des **Nahversorgungsangebotes** auch unterhalb der Ebene der ZVB
 - **Keine Fehlentwicklungen** (Nahversorger in städtebaulich nicht integrierten Lagen) durch **konsequente Steuerung** von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Gezielte Förderung von **Nahversorgungsstandorten**, um das Nahversorgungsangebot an **städtebaulich zielführenden Standorten** außerhalb der Zentrenstruktur langfristig zu sichern und punktuell zu verbessern
- hierzu Formulierung von **konzeptionellen Kriterien für (besondere) Nahversorgungsstandorte** (gemäß der aufgeführten Kriterien können zukünftig auch weitere Nahversorgungsstandorte definiert werden)
- Auf der anderen Seite keine Neuansiedlungen von Betrieben an **konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten**

Nahversorgungskonzept

Nahversorgungsstandorte in Varel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.



Zielstellung

- Langfristige Sicherung und damit ggf. bedarfsgerechte VKF-Anpassung (Fokus: Lebensmittel-Segment)
 - VKF-Entwicklungen ohne negative Auswirkungen auf die ZVB und die wohnortnahe Versorgung
- Kein Ausbau der Standortbereiche durch zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Fachmarktstrukturen

Nahversorgungskonzept

Suchräume zur Optimierung der Nahversorgung in Varel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Administrative Grenzen

□ Kommune

Betriebstyp

● Lebensmitteldiscounter

● Lebensmittelvollsortimenter

◆ Drogeriemarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

○ 400 - 799 m²

○ 800 - 1.499 m²

○ 1.500 - 2.499 m²

○ 2.500 - 4.999 m²

○ ab 5.000 m²

Gehzeit in Minuten

■ 12-Minuten-Isochrone

■ 10-Minuten-Isochrone

■ 8-Minuten Isochrone

Standorttyp

○ ZVB ○ NVS ○ Ergänzungsstandort

Siedlungslagen

/// fußläufig unterversorgter Bereich mit höherem Potential für Ansiedlung

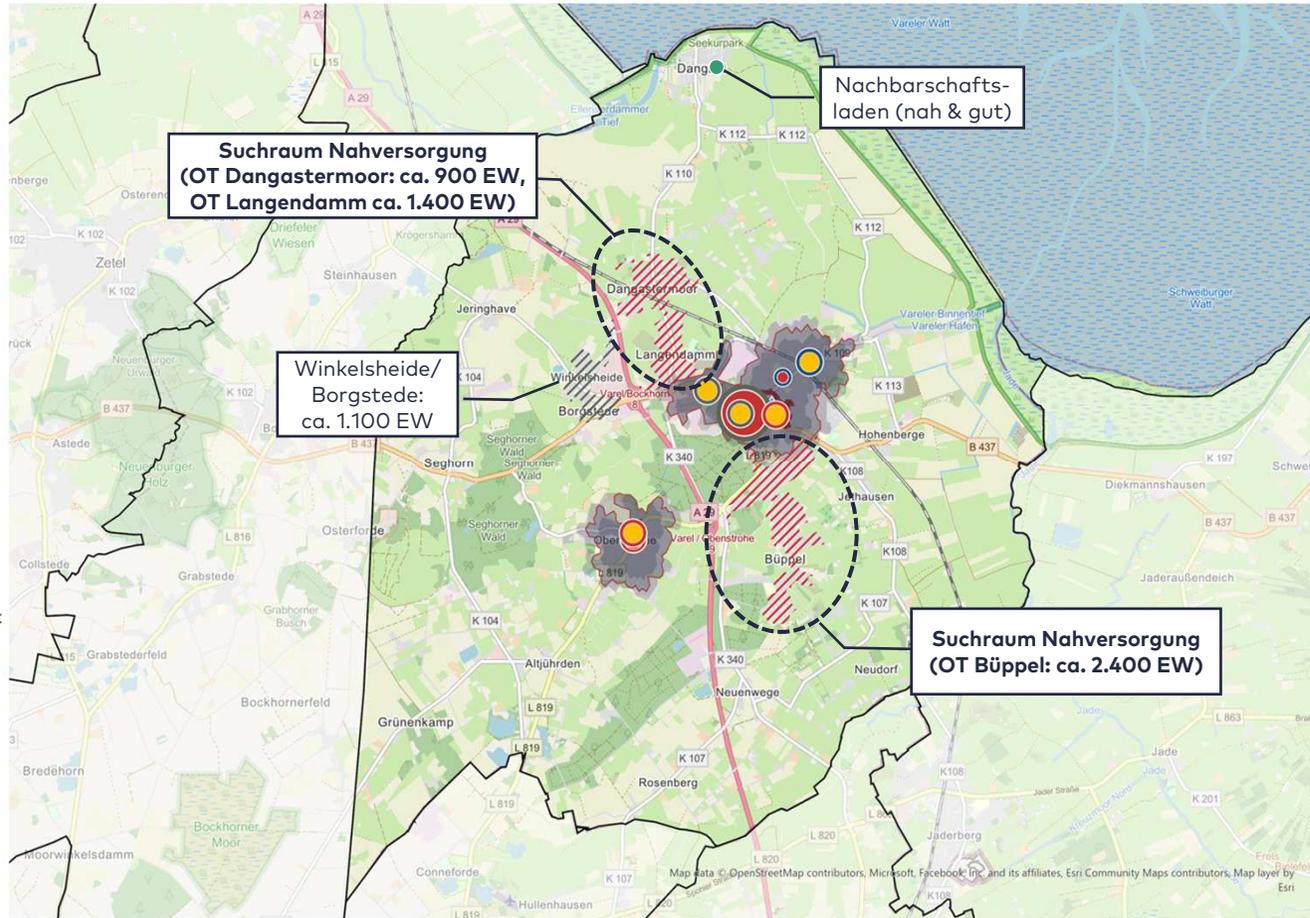
/// fußläufig unterversorgter Bereich mit geringerem Potential für Ansiedlung

Zentren- und Standortabgrenzungen

■ ZVB-Abgrenzung EHK 2023

■ Abgrenzung Ergänzungsstandort EHK 2023

4.000m



Zielstellung

- Suchräume als konzeptionell festgelegte Positivbereiche zur bedarfsgerechten Optimierung der Nahversorgung (Fokus auf das Lebensmittel-Segment)
 - VKF-Dimensionierung sowie städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sind einzelfallbezogen zu prüfen
 - Neue Nahversorgungsstandorte müssen den konzeptionell festgelegten Kriterien entsprechen

Sortimentsliste

Sortimentsliste gemäß EHK 2011

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)	
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)	
Pharmazeutische Artikel (Apothek)	47.73	Apotheken	
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	
Zoologischer Bedarf bandige Tiere			
gezielte Überprüfung der bestehenden Sortimentsliste			
Nicht zentrenrelevante Sortimente im weiteren Sinne			
Baumarkt-Sortimente geren Sinne			
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)	
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)	
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)	
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrpülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)	
			Fahrräder und Zubehör 47.64.1 Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
			Einzelhandel mit Gartengeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartenschür für den Garten)
			Eisenwaren und
			Zubehör
			nd -zubehör (daraus
			NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Kraftäder)
			Einzelhandel mit Kinderwagen (in Verkaufsräumen)
			Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
			Einzelhandel mit Wohnmöbeln
			Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
			Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
			Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
			Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt)

Empfehlung zur Fortschreibung der Sortimentsliste für Varel

zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
Bücher
Glas/Porzellan/Keramik
Haus-/Bett-/Tischwäsche
Haushaltswaren (Hausrat)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck
Waffen/Jagdbedarf

nahversorgungsrelevante* Sortimente

(Schnitt-)Blumen
Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Zeitungen/Zeitschriften

nicht zentrenrelevante** Sortimente

Angelgeräte- und zubehör
Baumarktsortiment i. e. S.
Berufsbekleidung und -schuhe
Bettwaren (inkl. Matratzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte
Fahrräder und Zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Kfz-Zubehör
Kinderwagen
Leuchten/Lampen
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Motorräder und Zubehör
Pflanzen/Pflanzartikel
Reitsportartikel
Sanitätsbedarf
Sportgroßgeräte
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

punktueller Modifizierung der Sortimentsliste gemäß EHK 2011

Steuerungsleitsätze

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

- Räumliche Konzentration auf die ZVB (insb. Innenstadtzentrum)*
- An den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten Fokus auf Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion
- In den sonstigen integrierten Lagen ausnahmsweise im begrenzten Maße (keine Fachmarktstrukturen), sofern städtebaulich-funktional begründbar und landesplanerisch konform

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem** Hauptsortiment

- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment primär soll primär auf die ZVB und sekundär auf die Nahversorgungsstandorte und den Ergänzungsstandort Famila konzentriert werden*

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment***

- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment sollte primär im ZVB Innenstadtzentrum (v. a. bei nicht großflächigen Planvorhaben) und an den Ergänzungsstandorten vorgesehen werden
- Darüber hinaus ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen
- Außerhalb eines ZVB ist bei Einzelhandelsgroßprojekten gemäß § 11 Abs. 3 die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente i. d. R. auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² zu begrenzen

* sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (z.B. Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) dem nicht entgegenstehen; ** gleichzeitig auch zentrenrelevant; *** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Steuerungsleitsätze

Leitsatz IV: Anschmiegen an einen ZVB

- Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zum ZVB zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden

Leitsatz V: Handwerkerprivileg

- Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.
- Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche
 - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
 - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht.
- Eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente sollte im Einzelfall unter Berücksichtigung städtebaulicher Auswirkungen sowie landesplanerischer Vorgaben getroffen werden

Nächste Schritte

Fortschreibung EHK Varel (p223897)									PROJEKT- UND ZEITPLANUNG				
Monat	KW	MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO	Leistungsbausteine	Arbeitstermine	Steuerungstermine	Beteiligungstermine	Gremientermine
Jun. 23	24	12	13	14	15	16	17	18	Vorlauf für Gremientermin				Ausschuss I: Offenlage
Jun. 23	25	19	20	21	22	23	24	25	Offenlage				
Jun. 23	26	26	27	28	29	30	1	2					
Jul. 23	27	3	4	5	6	7	8	9					
Jul. 23	28	10	11	12	13	14	15	16					
Jul. 23	29	17	18	19	20	21	22	23					
Jul. 23	30	24	25	26	27	28	29	30					
Jul. 23	31	31	1	2	3	4	5	6		Abwägung und Berichts Anpassung			
Aug. 23	32	7	8	9	10	11	12	13					
Aug. 23	33	14	15	16	17	18	19	20	Abgabe Beschlussfassung				
Aug. 23	34	21	22	23	24	25	26	27					
Aug. 23	35	28	29	30	31	1	2	3	Vorlauf für Gremientermin				
Sep. 23	36	4	5	6	7	8	9	10					
Sep. 23	37	11	12	13	14	15	16	17					
Sep. 23	38	18	19	20	21	22	23	24	Projektabschluss				Ausschuss II: Beschluss
Sep. 23	39	25	26	27	28	29	30	1					
Okt. 23	40	2	3	4	5	6	7	8					Ratssitzung: Beschluss

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

**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 49
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